ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации

муниципального образования

Ейский район

от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

**ПРОЕКТ**

**«О внесении изменений в Правила землепользования и**

**застройки Должанского сельского поселения**

**Ейского района Краснодарского края, утвержденные**

**решением Совета муниципального образования**

**Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291»**

Внести в Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291, следующие изменения:

1) статью 1, раздела 1, части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила», дополнить следующими пунктами:

«Коэффициент использования территории (КИТ) – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

Озеленение – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром ствола от 4 см на высоте 1 м от корневой системы) из расчета 1 дерево на 20 кв.м.

Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека.

В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки);

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка;

Минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.»;

2) дополнить статью 30.1 раздела 1, части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», следующими пунктами:

«22. Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами;

23. Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров;

24. При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений;

25. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров;

26. Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря № 1300;

27. На расстоянии 500 метров от береговой линии Азовского моря, считать приоритетным:

1) осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры, за исключением строительства в производственных зонах и зонах сельскохозяйственного использования;

2) ограничение нового строительства объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности);

3) ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.

28. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.»;

3) статью 18, части I «Сервитуты» изложить в следующей редакции:

«1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных [главой V.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/531fadfdb92215e25a0a445a301f6d4312924e25/#dst913) Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

3. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского [кодекса](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/a6b643e62769c86f98c64d9ad628c0e5a2e92f3b/#dst101415) Российской Федерации о сервитуте и положения [главы V.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/531fadfdb92215e25a0a445a301f6d4312924e25/#dst913) Земельного кодекса не применяются.

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных [статьей 39.37](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b124e72af2b0eabb7334175b1c01a5454388a0cb/#dst2014) Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

6. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

7. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных [пунктом 4 статьи 39.24](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/5357c3e2278d145e952568b8e983361c9e16e6c4/#dst919) Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

8. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

9. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

10. В случае, если размещение объекта, указанного в [подпункте 1 статьи 39.37](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b124e72af2b0eabb7334175b1c01a5454388a0cb/#dst2016) Земельного кодекса Российской Федерации, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный [подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b9026630af2f30dc3be130f8707dc5aadd89c814/#dst2138) Земельного кодекса Российской Федерации, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных [статьями 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/a2d44013e12a0ad5697ee11f08686b38a6587ed8/#dst1264) и [56.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ce84a87dc1e7b39b770f22b8bfd0c5899ff8ba9d/#dst1285) Земельного кодекса Российской Федерации.

11. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

12. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если [иное](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/71e6e46d168e045246016d11dea5fd2a71d4ee29/#dst100357) не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации или федеральным законом.

13. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную [плату](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326532/5cecf0b55a4d7d3d45b85542d69ef158ed10d892/#dst100008), если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

14. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

15. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

16. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

17. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных [пунктом 4 статьи 39.25](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/373992b27836b2f13c2ca38545542c90a6a9f253/#dst942) Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

18. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных [статьей 39.37](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/b124e72af2b0eabb7334175b1c01a5454388a0cb/#dst2014) Земельного кодекса Российской Федерации, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются [главой V.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/adcd0946aba86fae69e77717988b117bc8ca717f/#dst2013) Земельного кодекса Российской Федерации.

19. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/7bdcac719610c6586093bf7cda256e79291d0d08/#dst100715) от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.»

4) статью 48, части III «Жилые зоны» изложить в следующей редакции:

«Статья 48. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среде защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | для индивидуального жилищного строительства | размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 эта- жа – 300 – 5000 кв. м;  дома коттеджного типа на одну семью в 1 3 этажа – 300 – 5000 кв. м;  блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 – 5000 кв. м;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м, минимальный отступ строений от красной линии улиц или границ участка не менее чем на - 5 м, от границ соседнего участка не менее 3 м.;  септики:  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек;  фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м.;  до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.;  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  максимальный процент застройки 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | малоэтажная многоквартирная жилая застройка | размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 | 2.1.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  многоквартирные малоэтажные жилые дома не выше 4 этажей – до 15000 кв. м;  для объектов торговли и обслужива- ния – 10 –2500 кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ строений от красной линии улиц или границ участка не менее чем на – 5 м;  бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 – 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.;  септики:  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек, фильтрующие – на расстоянии не ме- нее 8 м от фундамента построек;  при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 15 м;  максимальный процент застройки участ-ка – 60%;  на территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;  минимальный процент озеленения земельного участка – 15%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | блокированная жилая застройка | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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 отдыха | 2.3 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 -5000 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка:  в формируемой новой застройке жилых зон - 5м;  минимальный отступ от границ соседнего участка:  до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  максимальный процент застройки участка:  для сельских поселений – 60 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 4 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 – 10000 кв. м, а также опреде- ляется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальная длина стороны участка по уличному фронту регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами;  минимальный отступ строений от крас- ной линии участка или границ участ- ка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50% или определяется по заданию на проектировании;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 5 | 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) | 3.5.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка до – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальные отступы от красных линий или границ участка -10 м здания общеобразовательных учреждений допускается размещать: на внутриквартальных территориях микрорайона, удаленных от межквартальных проездов с регулярным движением транспорта на расстоя- ние 100 – 170 м;  на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта только при условии увеличения минимального разрыва от грани- цы участка учреждения до проез- да на 15 - 25 м.;  максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа, для школ и начального профессионального образова- ния -4 этажа;  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  максимальный процент: застройки участка – 50%;  -озеленение 30-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 6 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | регламенты не устанавливаются |
| 7 | 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) | 3.4.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10—10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*):  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участ- ка 5 метров:  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50% или определяется по заданию на проектирование;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 8 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров: или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия;  максимальная высота зданий 15 метров;  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  максимальный процент застройки – по проекту;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 9 | для ведения личного подсобного хозяйства | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 эта- жа –300 – 10000 кв. м;  дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа – 300 – 10000 кв. м;  блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 –10000 кв. м;  - для объектов торговли и обслужива- ния – 10 – 2500 кв. м;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка:  в формируемой новой застройке жилых зон- 5м;  минимальный отступ от границ соседнего участка:  до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;  при реконструкции существующего здания не менее 1 м.;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;  максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;  максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;  септики:  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  фильтрующие – на расстоянии не ме- нее 8 м от фундамента построек;  при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  максимальный процент застройки участ-ка – 60%; |
| 10 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляе- мого для зданий общественно-деловой зоны — 10 — (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от —1кв.м; минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от — 1 кв.м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 20м;  максимальный процент застройки участ-ка – 40 – 50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 11 | туристическое обслуживание | размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка -300- (100000) кв. м;  здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м;  максимальное количество надземных этажей:5;  максимальная высота здания: 20 метров;  максимальный процент застройки участка:  для туристических гостиниц 60 %;  для пансионатов – 30%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| условно разрешенные виды использования | | | | |
| 1 | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 50 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | амбулаторное ветеринарное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 4 | бытовое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*);  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 50% или определяется по заданию на проектирование;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
|  | социальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*);  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 6 | 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](#P197) - [3.4.2](#P201) | 3.4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*);  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 50%, или определяется по заданию на проектирование;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 7 | спорт | размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000– (50000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся  застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначе- ния от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальная высота зданий- 25 метров максимальный процент застройки участ- ка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 8 | 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 | 4.3 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (15000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальная высота зданий 12 м;  максимальный процент застройки участ-ка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 9 | общественное управление | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и  иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | 3.8 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных)объектов торговли и услуг от 1 кв. м. максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 20 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 10 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | минимальная площадь земельного участ- ка 300- 2800 кв. метров или определяется заданием на проектирование;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4;  максимальная высота зданий – 30 м;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 11 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | минимальный (максимальный) размер земельного участка 150- (7500) кв. м  минимальный отступ строений от крас-ной линии участка или границ участ- ка 10-15 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участка – 80%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 12 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных  для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка:  для объектов коммунального обслуживания– 10 – (10000) кв. м.;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка:  для объектов коммунального обслуживания– 10 – 10000 кв. м.;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ-ка – 40-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | 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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание  видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P313) - [5.5](#P333) | 5.0 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000– 50000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция снип 2.07.01-89\*), сп 30-102-99 "планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного  назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м;  максимальная высота зданий 20 м;  максимальный процент застройки участ-ка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка -5 метров или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия  максимальная высота зданий 15 метров;  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  максимальный процент застройки участка –по проекту;  процент застройки подземной части не регламентируется. |

Примечание:

На расстоянии 500 метров от береговой линии Азовского моря считать приоритетным:

1) осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры, за исключением строительства в производственных зонах и зонах сельскохозяйственного использования;

2) ограничение нового строительства объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности);

3) ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 м. на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не ме- нее 8 м;

от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.;

от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.;

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно,- двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более | | | | | | |
| свиньи | коровы,  бычки | овцы,  козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

В пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы должны быть на расстояниях от окон жилых помещений дома не меньших:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев | Расстояние, м |
| до 2 | 15 |
| Свыше 2 до 8 | 25 |
| Свыше 8 до 30 | 50 |

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требования.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается;

на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей общественной территории (например, колючую проволоку), можно устанавливать на высоте не менее 1,9 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

высота ограждения должна быть не более 2,0 м.;

допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр);

по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона малоэтажной жилой застройки Ж–МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | малоэтажная многоквартирная жилая застройка | размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 | 2.1.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  многоквартирные малоэтажные жилые дома не выше 4 этажей – до 15000 кв. м;  для объектов торговли и обслуживания – 10 –2500 кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ строений от красной линии улиц или границ участка не менее чем на - 5 м, бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.;  септики:  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м. максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 15 м;  максимальный процент застройки участ- ка - 60%;  на территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100 % обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов;  минимальный процент озеленения – 15%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи  с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество этажей – не бо-лее 2;  высота зданий – не более 22 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м.;  от красной линии проездов не менее чем на - 3 м.;  от границ земельного участка – 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 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) | 3.5.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50/2500 кв. м;  максимальное количество этажей зда- ний – 2;  максимальная высота этажа – 6 м.;  максимальная высота здания – 15 м.;  минимальные отступы от границ земельного участка - 5 м, 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  для объектов инженерной инфраструктуры, на отдельном земельном участке -100%;  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:  не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;  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;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.);  при размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки;  объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны;  размещение с учетом выполнения требований санпин 2.2.1/1200-03;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | культурное развитие | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. | 3.6 |
| 1.2 | 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) | 3.4.1 |
| 1.3 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 1.4 | амбулаторное ветеринарное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.5 | общественное управление | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | 3.8 |
| 1.6 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 |
| 1.7 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| 1.8 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.9 | 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) | 6.8 |
| 2 | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2500 кв. м;  максимальное количество этажей зда- ний – 2;  максимальная высота – до 10 м.;  минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения для отдельно стоящего объекта – 3 м.;  размеры земельных участков для объектов торгового назначения определяются из расчета:  до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м; на 100 кв. м торговой площади;  от 250 до 650 кв. м торговой площа- ди - 600 кв. м на 100 кв. м торговой площади.  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  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;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.);  объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2.1 | бытовое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 3 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | размеры земельных участков для отдельно стоящих временных (некапитальных) киосков лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв.м.;  минимальный - 10 кв. м.;  максимальный – 100 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м.;  максимальная высота – до 10 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не ме- нее 10 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наимень- шие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;  для выгула собак - не менее 40 м.;  минимальный размер земельного участ- ка – 10 кв. м;  максимальная высота – 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальный отступ от границ участ- ка - 1 м. (с учетом требований технических регламентов);  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами;  максимальное количество этажей –1;  максимальная высота здания – 6 м.;  минимальный отступ от границ участ- ка - 1 м. (с учетом требований технических регламентов);  минимальный размер земельного участ- ка – 10 кв. м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2.1 | земельные участки (территории) общего  пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров  в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

5) cтатью 49, части III «Общественно-деловые зоны» изложить в следующей редакции:

**«**ОД-1. Центральная зона общественного и коммерческого назначения.

Центральная зона общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | общественное управление | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | 3.8 | минимальная /максимальная площадь земельного участка - 50/50000 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 3;  высота – не более 15 м.;  озеленение не менее 10%;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 5 м.;  размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;  шпили, башни, флагштоки – без ограничений.  размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со снип 2.01.51-90;  минимальный процент озеленения участ- ка – 30%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | 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) | 4.1 |
| 1.2 | банковская и страховая деятельность | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| 1.3 | культурное развитие | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| 1.4 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.5 | спорт | размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы испортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| 1.6 | социальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| 1.7 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 2 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | размеры земельных участков для отдельно стоящих временных (некапитальных) киосков лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв. м.;  минимальный - 10 кв. м.;  максимальный – 100 кв. м.;  высота – не более 5 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | минимальные размеры земельных участ- ков - 300 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) | 6.8 | предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков определяются расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации.  высота – не более 72.0 м.;  минимальные размеры земельных участ- ков - 10 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | минимальные размеры земельных участ- ков - 10 кв. м.;  максимальный процент застройки – 50%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  высота – не более 10 м.;  минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м.;  для отдыха взрослого населения - не ме- нее 10 м.;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.;  площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»;  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м.;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.2 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

Примечание:

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии) в соответствии с проектом планировки.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков.

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистке.

При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

ОД-2. Зона общественного центра местного значения.

Зона общественного центра местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального  строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 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) | 3.5.1 | минимальная /максимальная площадь земельного участка - 50/50000 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 3;  высота – не более 15 м.;  озеленение не менее 30%.  максимальный процент застройки участ- ка – 60%  минимальные отступы от границ участ- ка - 5 м для зданий, 1 м для хозяйственных построек;  размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;  нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | развлечения | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| 1.2 | 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. | 4.3 |
| 1.3 | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.4 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 1.5 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 |
| 1.6 | бытовое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.7 | 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) | 3.4.1 |
| 1.8 | спорт | размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| 1.9 | 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](#P279) - [4.9](#P292);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| 1.10 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 2 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 | размеры земельных участков для отдельно стоящих временных (некапитальных) киосков лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв.м.;  минимальный размер земельного участ- ка - 10 кв. м.;  максимальный размер земельного участ- ка – 100 кв. м.;  высота – не более 5 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла,  электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество надземных эта-жей – не более 2;  высота здания – не более 22 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/20000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный отступ от границ земельного участка - 5 м.;  этажность – не более 2;  высота этажа – не более 6 м;  высота здания – не более 15 м.;  озеленение – не менее 10 % от площади земельного участка;  пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м.;  расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа - не менее 30 метров;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | минимальная площадь земельных участ- ков - 300 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | для индивидуального жилищного строительства | размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | минимальная/максимальная площадь земель-ных участков – 300 /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество этажей зданий – 3 (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  коэффициент плотности застройки кпз-0,8;  минимальные отступы до границы смежного земельного участка:  от жилых зданий - 3 м;  от хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:  для одноэтажного – 1 м;  для двухэтажного – 1,5 м;  для трехэтажного – 2 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;  отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 4 | для ведения личного подсобного хозяйства | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | минимальная/максимальная площадь земель-ных участков – 500 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество этажей зда- ний – 3 (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  коэффициент плотности застройки кпз-0,8;  минимальные отступы до границы смежного земельного участка:  от жилых зданий - 3 м;  от хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  от постройки для содержания скота и пти- цы – 4 м;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:  для одноэтажного – 1 м;  для двухэтажного – 1,5 м;  для трехэтажного – 2 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;  отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 5 | блокированная жилая застройка | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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 отдыха | 2.3 | минимальная/максимальная площадь приквартирного участка на одну семью – 500/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - 6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  коэффициент плотности застройки кпз-0,8;  минимальные отступы до границы смежного земельного участка:  от жилых зданий - 3 м;  от хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:  для одноэтажного – 1 м;  для двухэтажного – 1,5 м;  для трехэтажного – 2 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;  отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | предельные размеры земельных участков,  объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами;  минимальный размер земельного участ- ка – 10 кв. м.;  максимальный процент застройки – 50 %;  максимальное количество этажей – 1;  максимальная высота здания – 6 м.;  минимальный отступ от границ участка - 1 м.; (с учетом требований технических регламентов);  минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м.;  для отдыха взрослого населения - не ме- нее 10 м.;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м.;  для хозяйственных целей - не менее 20 м.;  для выгула собак - не менее 40 м.;  расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.;  площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 1.1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |
| 1.2 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для станций:

на 10 постов - 1,0 га;

на 15 постов - 1,5 га;

на 25 постов - 2,0 га;

на 40 постов - 3,5 га.

Расстояния от границы земельного участка станций технического обслуживания до жилых домов, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания, до которых определяется расстояние | Расстояние, м | |
| от станций технического   обслуживания при числе   постов | |
| 10 и менее | 11 - 30 |
| жилые дома, | 15 | 25 |
| в том числе торцы жилых домов без окон | 15 | 25 |
| общественные здания | 15 | 20 |
| общеобразовательные школы и дошкольные  образовательные учреждения | 50 | [<\*>](consultantplus://offline/ref=5C4208796DE6D07DDFB4DA90DFAE25D47ABB8506A5C6E7574F4823A94BEEEACF805C15C2828A43F3C7317Ax8GFG) |
| лечебные учреждения со стационаром | 50 | [<\*>](consultantplus://offline/ref=5C4208796DE6D07DDFB4DA90DFAE25D47ABB8506A5C6E7574F4823A94BEEEACF805C15C2828A43F3C7317Ax8GFG) |

<\*> Определяется по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора

Автозаправочные станции (далее - АЗС) следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:

на 2 колонки - 0,1 га;

на 5 колонок - 0,2 га;

на 7 колонок - 0,3 га;

на 9 колонок - 0,35 га;

на 11 колонок - 0,4 га.

Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м.

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистке.

При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

ОД-3. Зона объектов здравоохранения.

Зона ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 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) | 3.4.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка- 50/50000 кв.м.;  минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для объектов здравоохранения, определяется в соответствии с приложением ж сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений».  максимальное количество этажей – 3;  максимальная высота этажа – 3 м.;  высота здания – не более 12 м.;  минимальный процент озеленения участ- ка – 30%;  запрещается перепрофилирование объектов.  минимальный отступ стройный:  от красной линии улиц - не менее чем на 5 м.;  от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.;  от границ соседнего участка - не менее чем 3 м.;  размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;  процент застройки территории – не бо- лее 40% от площади земельного участка;  озеленение территории – не менее 15% от площади земельного участка;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | стационарное медицинское  обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| 1.2 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, |  | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  максимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ строений:  от красной линии улиц - не менее чем на 5 м;  от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.;  от границ соседнего участка - не менее чем 3 м*;*  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | коммунальное обслуживание | газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи  с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  максимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ строений:  от красной линии улиц - не менее чем на 5 м;  от красной линии проездов - не менее чем на 3 м;  от границ соседнего участка - не менее чем 3 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/20000 кв. м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный отступ от границ земельного участка – 5 м.;  этажность – не более 2;  высота этажа – не более 6 м.;  высота здания – не более 15 м.;  озеленение – не менее 10 % от площади земельного участка;  пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м.;  расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа - не менее 30 м.;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | минимальная площадь земельных участ- ков - 300 кв. м.;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.;  минимальный отступ от границ смежных участков – 3.0 м.;  минимальный отступ строений от красной линии 5 м., размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования) | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | минимальная площадь земельного участ- ка - 20 кв. м.;  максимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ от границ смежных участков – 3.0 м.;  минимальный отступ строений от красной линии улиц 5 м.;  максимальное количество этажей зданий – не более 1;  максимальная высота здания – до 6 м.;  площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

ОД-4. Зона объектов образования.

Зона ОД-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 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) | 3.5.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50/50000 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 3;  высота – не более 15 м.;  минимальный процент озеленения участ- ка – 30%;  максимальный процент застройки участ- ка – 40 %;  минимальные отступы от границ участ- ка - 5 м;  от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | среднее и высшее профессиональное образование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| 1.2 | культурное развитие | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| 1.3 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.;  максимальное количество надземных эта-жей – не более 2;  высота – не более 22 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40 %;  минимальные отступы от границ участ- ка - 5 м;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | спорт | размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | минимальная площадь земельного участ- ка – 20 кв. м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40 %;  минимальные отступы от границ участ- ка - 5 м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота здания - не более 12 м.;  минимальный процент озеленения участ- ка – 30%;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| 2 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |
| 3 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов и т.п. | 12.0 |
| 4 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

Примечание:

Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования:

при вместимости до 100 мест – 40 кв. м на 1 чел.;

при вместимости свыше 100 мест – 35 кв. м на 1 чел.

Размеры земельного участка для встроенного объекта дошкольного образования:

при вместимости более 100 мест – 29 кв. м на 1 чел.;

Расстояние между зданиями определяются по нормам инсоляции и освещенности.

Для объекта общеобразовательного назначения размеры земельного участка при вместимости:

до 400 мест – 50 кв. м на 1 чел.;

от 401 до 500 мест – 60 кв. м на 1 чел.;

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.201 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями законодательства о пожарной безопасности, и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения детских садов и школ должны обеспечивать защиту территории от проникновения посторонних и несанкционированного въезда автомобилей, должны быть изготовлены и установлены таким образом, чтобы полностью исключалась вероятность получения травм об элементы конструкции, должны быть устойчивы к различным механическим повреждениям.

ОД-5. Зона религиозных объектов.

Зона ОД-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | религиозное использование | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50/5000 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий - 50 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения участ- ка – 30%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | 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) | 3.4.1 |
| 1.2 | обеспечение внутреннего  правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 | максимальное количество этажей зданий – не более 1;  максимальная высота – до 6 м.;  площадь земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительства (киосков, лоточной торговли, павильонов розничной торговли) площадью не бо- лее 20 кв.м.;  минимальный - 10 кв. м.;  максимальный – 100 кв. м.;  высота строения – до 7 м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки – 60 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.2 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов,  бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.»

6) статью 50, части III «Производственные зоны» изложить в следующей редакции:

«П–3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м.

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | производственная деятельность | размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их  переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | минимальная /максимальная площадь земельного участка- 50/250000 кв. м.;  максимальное количество этажей зданий – не более 2;  максимальная высота – до 15 м, высота эта- жа – до 6 м.;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проез- дов - 12 м.;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м;  с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  процент застройки подземной части не регламентируется;  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации;  санитарно-защитная зона для предприятий III класса должна быть максимально озеленена не менее 50 % площади;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | недропользование | осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| 1.2 | 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 | 6.6 |
| 1.3 | тяжелая промышленность | размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| 1.4 | легкая промышленность | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| 1.5 | 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 | 6.4 |
| 1.6 | нефтехимическая промышленность | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| 1.7 | 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 |
| 1.8 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |
| 1.10 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2.  высота здания – не более 22 м.;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м.;  с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2.1 | 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) | 6.8 |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | площадь медицинского пункта следует принимать:  12 кв. м - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 кв. м - при списочной численности от 151 до 300 работающих;  максимальное количество надземных эта- жей – не более 3;  максимальная высота – до 15 м.;  минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м.;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 3 | Обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

П–4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | производственная деятельность | размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | минимальная /максимальная площадь земельного участка- 50/250000 кв. м.;  максимальное количество этажей зданий –2;  максимальная высота этажа – 6 м.;  максимальная высота здания - 15 м.;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проез- дов - 6 м;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям сп 18.13330.2011 «генеральные планы промышленных предприятий», сп 19.13330.2011 «генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации;  процент застройки подземной части не регламентируется;  санитарно-защитная зона для предприятий IV класса должна быть максимально озеленена не менее 60% площади. |
| 1.1 | недропользование | осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| 1.2 | 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 | 6.6 |
| 1.3 | тяжелая промышленность | размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| 1.4 | легкая промышленность | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| 1.5 | 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 | 6.4 |
| 1.6 | нефтехимическая промышленность | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| 1.7 | 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 |
| 1.8 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |
| 1.10 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2.  высота – не более 22 м.;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %  процент застройки подземной части не регламентируется; |
| 3 | 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 вида | 6.8 | регламенты не распространяются |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1.3 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | площадь медицинского пункта следует принимать:  12 кв. м - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 кв. м - при списочной численности от 151 до 300 работающих;  максимальное количество надземных эта- жей –2;  максимальная высота этажа – 3 м.;  минимальная площадь земельных участ- ков – 10 кв. м. минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.4 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.5 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание (общее):

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Участки производственных территорий с производствами III и IV классов, размещение которых по санитарным требованиям недопустимо в составе других зон, следует размещать только в производственной зоне.

В пределах селитебной территории населенного пункта допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах населенных пунктов, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагополучных производственных предприятий из селитебных зон поселения.

При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон;

в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

в полосе примыкания к автомобильным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

После проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта санитарно-защитная зона для него определяется в соответствии с санитарной классификацией и должна быть подтверждена результатами расчетов.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.

П–5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м.

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования, и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельного участка- 50/250000 кв. м.;  максимальное количество этажей зданий – не более 2;  максимальная высота здания – до 15 м, высота этажа – до 6 м.;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проез- дов - 6 м.  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий v класса не менее 60 % площади.  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям сп 18.13330.2011 «генеральные планы промышленных предприятий», сп 19.13330.2011 «генеральные планы  сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных;  образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.;  расстояние от границы земельного участка сто до жилых и общественных зданий - 15 м.;  расстояние от границы земельного участка сто до общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м.;  размещение с учетом выполнения требований санпин 2.2.1/1200-03. |
| 2 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 3 | производственная деятельность | размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | 6.0 |
| 4 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м., за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 5 | 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) | 6.8 |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  максимальная высота здания – до 6 м.;  минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м, с учетом требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Станции технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для станций:

на 10 постов - 1,0 га;

на 15 постов - 1,5 га;

на 25 постов - 2,0 га;

на 40 постов - 3,5 га.

Расстояния от границы земельного участка станций технического обслуживания до жилых домов, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания, до которых определяется расстояние | Расстояние, м | |
| от станций технического   обслуживания при числе постов | |
| 10 и менее | 11 - 30 |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилые дома, | 15 | 25 |
| в том числе торцы жилых домов без окон | 15 | 25 |
| 1 | 2 | 3 |
| Общественные здания | 15 | 20 |
| Общеобразовательные школы и дошкольные  образовательные учреждения | 50 | [<\*>](consultantplus://offline/ref=5C4208796DE6D07DDFB4DA90DFAE25D47ABB8506A5C6E7574F4823A94BEEEACF805C15C2828A43F3C7317Ax8GFG) |
| Лечебные учреждения со стационаром | 50 | [<\*>](consultantplus://offline/ref=5C4208796DE6D07DDFB4DA90DFAE25D47ABB8506A5C6E7574F4823A94BEEEACF805C15C2828A43F3C7317Ax8GFG) |

<\*> Определяется по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора

Автозаправочные станции (далее - АЗС) следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:

на 2 колонки - 0,1 га;

на 5 колонок - 0,2 га;

на 7 колонок - 0,3 га;

на 9 колонок - 0,35 га;

на 11 колонок - 0,4 га.

Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м.

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.»

7) cтатью 51, части III «Зоны инженерной и транспортной инфраструктур» изложить в следующей редакции:

«ИТ–1. Зона инженерной инфраструктуры

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | 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](#P180) | 6.7 | минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50/10000 кв.м.;  этажность зданий – не более 1;  высота этажа зданий – не более 6 м, за исключением объектов инженерной инфраструктуры;  минимальный отступ от границ участка - 1 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) | 6.8 |
| 1.2 | 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) | 11.3 |
| 1.3 | 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) | 4.1 |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов | 12.0 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  высота этажа – 3 м.;  минимальная площадь земельного участ- ка- 50 кв. м.;  минимальный отступ от границ участка - 1 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

8) cтатью 52, части III «Зоны сельскохозяйственного использования» изложить в следующей редакции:

СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Ведение огородничества | осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 – 1500 кв.м.;  минимальный отступ от границ соседнего участка:  - до некапитального жилого строения не менее 3 м;  минимальный отступ от границ соседнего участка: до вспомогательных хозяйственных строений– 1 м, до низкорослых кустар- ников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м;  предельная этажность 2 этажа;  максимальный процент застройки участ- ка – 30%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.1 | Садоводство | осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 – 100000 кв. м.  за пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);  минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки;  минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.;  максимальная высота - 15 м.;  максимальный процент застройки земельного участка – 30%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 1.2 | Растениеводство | осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#P51) - [1.6](#P63) | 1.1 |
| 2 | Коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  минимальный процент застройки – 40%;  минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/50000 кв. м.;  максимальное количество этажей – 1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;  высота – не более 9 м.;  минимальный отступ от границ участ- ка - 1 м.;  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  высота здания - не более 9 м.;  минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  минимальный процент застройки – 40%;  минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. |

СХ–2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона СХ-2 предназначенные для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | скотоводство | осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/250000 кв. м.;  максимальное количество этажей – 1;  высота объекта - не более 7 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  озеленение не менее 10 %;  в соответствии со СНиП 2.10.02-84 «Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции» (утверждены Постановлением Госстроя СССР от 13 июня 1984 года № 84); СП 106.13330.2012 «Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения» (утв. Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 года № 635/15); СП 108.13330.2012 «Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна» (утв. Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 года № 635/3); СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»;  предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации;  минимальный отступ:  от красной линии улиц и проездов до объектов не менее чем 5 м;  от границ земельного участка до объектов не менее 3 м. |
| 1.1 | звероводство | осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| 1.2 | птицеводство | осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| 1.3 | свиноводство | осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| 1.4 | пчеловодство | осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 1.5 | рыбоводство | осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| 1.6 | научное обеспечение сельского хозяйства | осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| 1.7 | хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.8 | питомники | выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| 1.9 | обеспечение сельскохозяйственного производства | размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.10 | амбулаторное ветеринарное обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.11 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.  максимальное количество этажей – не бо- лее 2.  высота – не более 22 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом требований технического регламента) |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | обеспечение сельскохозяйственного производства | размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/250000 кв.м.;  максимальное количество этажей – 1;  высота объекта - не более 7 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;  минимальный отступ:  от красной линии улиц и проездов до объектов не менее чем 5 м;  от границ земельного участка до объектов не менее 3 м.;  озеленение не менее 10 %. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – 1  высота объекта - не более 7 м.  минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом требований технического регламента). |
| 1.1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

Примечание.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий.

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При подготовке схемы планировочной организации земельного участка с размещением объектов капитального строительства, отступы от границ земельного участка до объектов должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов сельскохозяйственного производства должен определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Максимальные и минимальные размеры застроенных земельных участков определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

СХ–3. Зона садоводства и дачного хозяйства

Зона садоводства и дачного хозяйства СХ-3 предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | ведение садоводства | осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 | площадь земельных участков - 600 кв. м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м.;  максимальное количество этажей зда- ний - 3 (или 2 с возможность использования мансардного этажа);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - 12 м.;  максимальный процент застройки - 40%;  минимальные отступы до границы смежного земельного участка:  от жилых строений - 3 м;  от хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  от постройки для содержания скота и пти- цы – 4 м.;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:  для одноэтажного – 1 м;  для двухэтажного – 1,5 м;  для трехэтажного – 2 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м;  от красной линии проездов не менее чем на 3 м.;  в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;  отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. |
| 1.1 | ведение дачного хозяйства | размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |
| 2 | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная площадь земельных участ- ков – 50 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  высота – не более 6 м.;  высота этажа – не более 3 м.;  процент застройки территории - 40%;  минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м.;  от красной линии проездов не менее чем на 3 м.;  от границ земельного участка до объекта не менее 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки. |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  процент застройки территории - 40%;  минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м (с учетом соблюдения требований технических регламентов). |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не бо- лее 100 м от границ садовых участков;  при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок;  минимальная площадь земельного участ- ка – 10 кв. м.;  процент застройки – 40%;  максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  высота – не более 6 м.;  высота этажа – не более 3 м.;  минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:  от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;  от жилого строения (или дома) до душа, бани (сауны) - 8 м;  от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м, указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках;  в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;  в этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. |
| 1.1 | обслуживание жилой застройки | размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |

Примечание:

Запрещается размещение территорий садоводческих (дачных) объединений в санитарно-защитных зонах промышленных и производственных предприятий.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - санитарно-защитной зоной не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

Расстояния по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (ВЛ) до границы территории садоводческого (дачного) объединения (охранная зона) должны быть не менее:

10 м - для ВЛ до 20 кВ;

15 м - для ВЛ 35 кВ;

20 м - для ВЛ 110 кВ;

25 м - для ВЛ 150 - 220 кВ;

30 м - для ВЛ 330 - 500 кВ.

Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не ме- нее 15 м.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны.

Минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, должны быть не менее:

для трубопроводов 1 класса с диаметром труб:

до 300 мм - 100 м;

от 300 до 600 мм - 150 м;

от 600 до 800 мм - 200 м;

от 800 до 1000 мм - 250 м;

от 1000 до 1200 мм - 300 м;

свыше 1200 мм - 350 м;

для трубопроводов 2 класса с диаметром труб: до 300 мм - 75 м; свыше 300 мм - 125 м.

Минимальные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 150 мм - 100 м; от 150 до 300 мм - 175 м; тот 300 до 500 мм - 350 м; от 500 до 1000 мм - 800 м.

Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для I класса и в 1,5 раза для II класса.

Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ, с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.

Минимальные разрывы от газопроводов низкого давления должны быть не менее 20 м.

Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым (дачным) участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть

для улиц - не менее 15 м;

для проездов - не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

для улиц - не менее 7 м;

для проездов - не менее 3,5 м.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 м x 12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Расстояние до красной линии:

от жилого строения (или дома) должно - 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) - 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

от других построек - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Режим использования территории садового (дачного) участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических, противопожарных и зооветеринарных требований.

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

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов.»

9) статью 53, части III «Зоны рекреационного назначения» изложить в следующей редакции:

«Р–1. Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения предназначена для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | регламенты не устанавливаются |
| 1.1 | 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) | 11.3 | по проекту |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом соблюдения технических регламентов); |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 250/1500 кв. м.  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м. для зданий, 1 м. - для хозяйственных построек;  максимальное количество этажей – 1;  максимальная высота этажа – 4 м.;  высота здания – 6 м.;  максимальный процент застройки – 40%; |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  максимальная высота объекта – 6 м (за исключением линейных объектов);  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м.;  минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  минимальный процент застройки – 5-7 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом соблюдения технических регламентов). |
| 1.1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

Р–2. Зона объектов физкультуры и спорта

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | спорт | размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500/50000 кв. м.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 15 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  озеленение не менее 10%;  минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для объектов физкультуры и спорта, принимается в соответствии с сп 42.13330.2011 «градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  шпили, башни, флагштоки – без ограничений. |
| 1.2 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 2 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  тепловые котельные мощностью до 200 гкал;  максимальное количество этажей – не бо-лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом соблюдения технических регламентов) |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  максимальная высота здания – до 6 м.;  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв. м на 1 м/м.;  минимальный процент застройки – 40 %;  минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м (с учетом соблюдения технических регламентов);  минимальная площадь земельного участ- ка – 20 кв. м. |
| 1.1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание.

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещать здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.

Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма

Зона предназначена для организации отдыха и досуга населения, улучшения экологической обстановки поселения.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | курортная деятельность | использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/160000 кв. м.;  площадь земельных участков и параметры разрешенного строительства определяется расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м. с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не более 5 (или 4 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 15 м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 50%. |
| 1.1 | санаторная деятельность | размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| 1.2 | историко-культурная деятельность | сохранение и изучение объектов культурного наследия народов российской федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| 1.3 | 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) | 11.3 |
| 1.4 | 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 | 5.2 |
| 1.6 | 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) | 3.4.1 |
| 1.7 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.8 | развлечения | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| 2 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | минимальная площадь земельного участ- ка – 280 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не более 3 (или 2 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода  канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| 4 | туристическое обслуживание | размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка -300- (100000) кв. м.;  Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м.;  максимальное количество надземных эта-жей: 5;  максимальная высота здания: 20 метров;  максимальный процент застройки участка:  для туристических гостиниц 60 %;  для пансионатов -30 %; |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляе- мого для зданий общественно-деловой зо- ны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40-50%. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество этажей – 1;  высота здания – не более 6 м.;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования;  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м. |
| 1.1 | земельные участки  (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.2 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Необходимо предусматривать автостоянки для временного хранения автомобилей.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Р-4. Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций (круглогодичные)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | курортная деятельность | использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/160000 кв. м.;  площадь земельных участков и параметры разрешенного строительства определяется расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не бо- лее 5 (или 4 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 15 м.;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 50%. |
| 1.1 | санаторная деятельность | размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| 1.2 | историко-культурная деятельность | сохранение и изучение объектов культурного наследия народов российской федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| 1.3 | 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 | 5.2 |
| 1.4 | туристическое обслуживание | размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| 1.5 | 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) | 3.4.1 |
| 1.6 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.7 | развлечения | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| 2 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 | минимальная площадь земельного участ- ка – 280 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не бо- лее 3 (или 2 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода  канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| **условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зо- ны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40-50%. |
| **вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество этажей – 1;  высота здания – не более 6 м.;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования;  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных;  земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м. |
| 1.1 | земельные участки  (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.2 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Необходимо предусматривать автостоянки для временного хранения автомобилей.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий

Р-5. Зона размещения объектов общекурортного назначения

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | курортная деятельность | использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/160000 кв. м.;  площадь земельных участков и параметры разрешенного строительства определяется расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не более 5 (или 4 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 15 м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 50%. |
| 1.1 | санаторная деятельность | размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| 1.2 | историко-культурная деятельность | сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| 1.3 | 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 | 5.2 |
| 1.4 | туристическое обслуживание | размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| 1.5 | 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) | 3.4.1 |
| 1.6 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.7 | развлечения | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| 2 | гостиничное обслуживание | размещение гостиниц | 4.7 | минимальная площадь земельного участ- ка – 280 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – не более 3 (или 2 этажа с использованием мансарды);  максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 3 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода  канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.;  максимальное количество этажей – не бо- лее 2;  высота – не более 22 м.;  минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 1 | общественное питание | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зо- ны 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 м.;  максимальная высота зданий – 18 м.;  максимальный процент застройки участ- ка – 40-50%. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное  обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | минимальная площадь земельных участ- ков – 20 кв.м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 3 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество этажей – 1;  высота здания – не более 6 м.;  любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования;  размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м. |
| 1.1 | земельные участки  (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.2 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание:

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Необходимо предусматривать автостоянки для временного хранения автомобилей.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Зона преимущественного размещения объектов рекреационного назначения (Р-5)

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры.

В зоне преимущественного размещения объектов рекреационного назначения, возможно строительство новых объектов капитального строительства жилого назначения на земельных участках, предоставленных до вступления в силу Закона Краснодарского края от 31 мая 2021 года №4473-КЗ «О внесении изменения в статью 27 закона Краснодарского края «Градостроительный кодекс Краснодарского края.

Формирования новых земельных участков, с целью жилищного строительства, с даты вступления в силу настоящих изменений в Правила не допускается.

| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 |
| основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 1 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | | 12.0 | минимальная площадь земельного участка - 50 кв. м. Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов – не менее чем на 3 м;  максимальное количество надземных этажей - 1;  максимальный процент застройки участка - 20%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 | | 3.4 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зо- ны 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и ус- луг от 1 кв. м.;  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участ- ка 5 м:,  максимальное количество надземных этажей зданий – определяется в соответствии с Законом Краснодарского края от 31 мая 2021 года №4473-КЗ «О внесении изменения в статью 27 закона Краснодарского края «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;  максимальная высота зданий, расположенных на расстоянии:  - 100 метров от береговой линии- не более 21 метра;  - от 100 до 300 метров – 25 метров;  - от 300 до 500 метров – 30 метров.  максимальный процент застройки участка – 40-50 или определяется по заданию на проектирование. Процент застройки подземной части не регламентируется. |
| курортная деятельность  9.2 | использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | |  | регламенты не устанавливаются |
| санаторная деятельность  9.2.1 | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей | | 9.2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка -5000- (100000) кв. м.;  - минимальные отступы от границ участка - 5м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий 30 м.,  в соответствии с заданием на проектирование для территорий, расположенных на расстоянии не менее 500 метров от моря максимальный процент застройки 40 %;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| природно-познавательный туризм  5.2 | 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 | | 5.2 | Регламенты не распространяются |
|  | гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | | 4.7 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10—(10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.  минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участ- ка 5 метров;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальная высота зданий – 20 м.;  максимальный процент застройки участка – 40-50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 1 | причалы для маломерных судов | | размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 | минимальная площадь земельного участка - 50 кв. м.; |
| 2 | для индивидуального жилищного строительства | размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | | 2.1 | минимальная (максимальная) площадь земельных участков:  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 эта- жа – 300 – (2500) кв. м;  дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – (2500) кв. м;  - блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 –(2500) кв. м;  - для объектов торговли и обслужива- ния – 10 –( 2500) кв. м;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - для иных объектов – 10 – (10000) кв. м.;  минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.;  минимальный отступ строений от красной линии улиц или границ участка не менее чем на - 5 м.,  от границ соседнего участка не менее 3 м.  Септики:  - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);  - водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  - фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  - при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м  максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 15 м;  максимальный процент застройки участка:- 60%;  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов Процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | для ведения личного подсобного хозяйства | размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | | 2.2 |
|  | магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | 4.4 |  |
| вспомогательные виды разрешенного использования | | | | | |
| 1  2 | коммунальное обслуживание  обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | 3.1  8.3 | минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  минимальный отступ строений от красной линии участка - 5 м, от границ участка – 5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 1, максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 40%, или определяется по заданию на проектирование;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 3 | земельные участки (территории) общего пользования | размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | | 12.0 |
| 4 | спорт | размещение объектов капитального  строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | | 5.1 |
| 5 | бытовое обслуживание | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | 3.3 |
| 6 | причалы для маломерных судов | размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | | 5.4 |

10) статью 54, части III «Зоны специального назначения» изложить в следующей редакции:

«СН – 1. Зона кладбищ

Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | ритуальная деятельность | размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50/400000 кв.м.;  минимальный отступ от границы земельного участка кладбища до жилой застройки – 50 м.  высота объектов, связанных с отправлением культа – до 17 м.;  высота этажа объектов, не связанных с отправлением культа – до 6 м.;  Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами;  минимальные отступы от границ участка до зданий - 3 м, до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество этажей – 1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | Не установлены |  |  | Не установлены |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1;  высота объектов, связанных с отправлением культа – до 17 м.;  высота этажа объектов, не связанных с отправлением культа – до 6 м.;  минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.;  минимальные отступы от границ участка до зданий - 3 м, до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| 1.1 | обслуживание автотранспорта | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 |

Примечание:

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;

первой зоны санитарной охраны курортов;

с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;

со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках;

по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

1) санитарно-эпидемиологической обстановки;

2) градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;

3) геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;

4) почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;

5) эрозионного потенциала и миграции загрязнений;

6) транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам,

не затопляться при паводках;

иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6-18 процентов;

располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 гектаров.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения населенного пункта.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

СН – 3. Зона режимных объектов

Зона СН-3 предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | обеспечение научной деятельности | размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50/50000 кв. м.;  минимальные отступы от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  высота объектов – до 22 м.;  максимальное количество этажей – 1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| 1.1 | обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| 1.2 | охрана государственной границы Российской Федерации | размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 1.3 | обеспечение внутреннего правопорядка | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.4 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
|  | не установлены |  |  | не установлены |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1 | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | максимальное количество этажей – не бо- лее 1.  минимальная площадь земельного участ- ка – 50 кв. м.;  минимальные отступы от границ участ- ка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |

10) статью 55, части III «Иные виды территориальных зон» изложить в следующей редакции:

«ИВ – 1. Зона озеленения специального назначения.

Зона ИВ-1 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

При утверждении проектов санитарно-защитных зон предприятий и объектов в Карту градостроительного зонирования вносятся соответствующие изменения.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | | | 3 | 4 | 5 |
| основные виды разрешенного использования | | | | | | |
| 1 | | коммунальное обслуживание | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | | 3.1 | минимальная площадь земельных участков – 20 кв. м.  тепловые котельные мощностью до 200 гкал.;  максимальное количество этажей – не более 2;  высота – не более 22 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  минимальные отступы от границ участка - 1 м., с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| условно разрешенные виды использования | | | | | | |
| 1 | обслуживание автотранспорта | | | размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P172) | 4.9 | минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/1000 кв. м.;  максимальное количество этажей –2;  высота этажа до 4 м.;  минимальные отступы от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации. |
| 2 | коммунальное обслуживание | | | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| вспомогательные виды разрешенного использования | | | | | | |
| 1 | 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) | 11.3 | максимальное количество этажей – не более 1;  максимальная высота – до 6 м, высота этажа – до 3 м.;  минимальная площадь земельных участков – 20 кв. м.;  минимальные отступы от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| 1.1 | коммунальное обслуживание | | | размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

Примечание:

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 % площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% - не менее 10 % площади предприятий.

ЗКР-1. Зона комплексного развития (требуется разработка и утверждение проекта планировки)

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, выполняется проект планировки территории, после его утверждения в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| основные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории (проект планировки территории) |  |  | минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства.  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |
| условно разрешенные виды использования | | | | |
| 1 | устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории |  |  | минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |
| вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | объекты, связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству российской федерации |  |  | любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |

ЗКР-2. Зона комплексного развития (требуется разработка и утверждение проекта межевания)

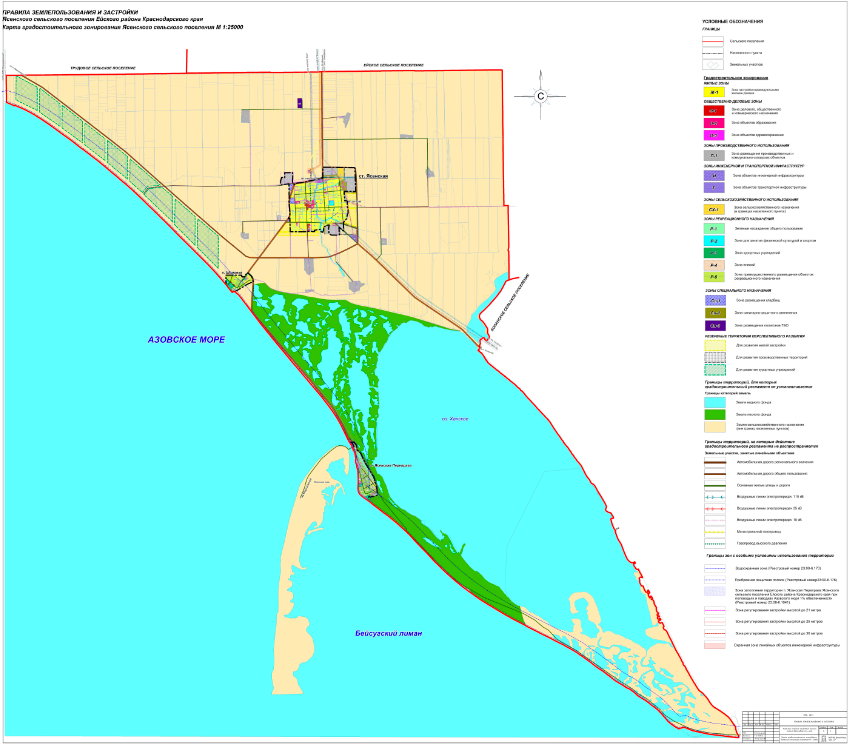
Зона предназначена для формирования земельных участков, путем выполнения проекта межевания, согласно утвержденному проекту планировки.

После проведения работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры и земель общего пользования, которые в установленном порядке передаются в ведение администрации муниципального образования, и постановки на кадастровый учет, вносятся изменения в карту градостроительного зонирования с установлением градостроительных регламентов без проведения публичных слушаний, уполномоченным органом местного самоуправления.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| основные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории (проект межевания территории) |  |  | минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |
| условно разрешенные виды использования | | | | |
| 1 | устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории |  |  | минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |
| вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | объекты, связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству российской федерации |  |  | любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  минимальный/максимальный размер земельного участка – 300 кв. м.;  максимальное количество этажей – 0;  максимальный процент застройки – 0;  минимальные отступы от границ участка и максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается проектной документацией объекта капитального строительства;  предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории российской федерации. |

Изложить статью 35, части II «Карты градостроительного зонирования. карты зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия» в следующей редакции:

«

».

Начальник управления архитектуры и

градостроительства администрации

муниципального образования Ейский район А.В.Саенко