***Часть III. Градостроительные регламенты***

***Часть IV Заключительные положения***

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки** | |
| ГЛАВА 1. | Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления |
| Раздел 1. | Общие положения |
| Раздел 2. | Права использования недвижимости, возникшие до вступления силу Правил |
| Раздел 3. | Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки |
| Раздел 4. | Предоставление прав на земельные участки |
| Раздел 5. | Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты |
| Раздел 6. | Снос объектов капитального строительства |
| ГЛАВА 2. | Градостроительный регламент, виды разрешённого использования и предельные размеры земельных участков |
| ГЛАВА 3. | Подготовка документации по планировке территории |
| ГЛАВА 4 | Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки |
| ГЛАВА 5. | Порядок утверждения и внесения изменений в правила землепользования и застройки |
| ГЛАВА 6. | Регулирование иных вопросов землепользования и застройки |
| **ЧАСТЬ II. Карта (ы) градостроительного зонирования, карта (ы) зон с особыми условиями использования территории** | |
| **ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты** | |
| **ЧАСТЬ IV. Заключительные положения** | |

|  |
| --- |
| ОГЛАВЛЕНИЕ  ЧАСТЬ ΙΙΙ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  [*Статья 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Черноморского городского поселения* 3](#_Toc20990875)  [*Статья 41. Виды и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах* 5](#_Toc20990876)  *Статья 42. Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.*  220  *Статья 43. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использовани*  223  *Статья 44. Порядок организации строительства*  243  ЧАСТЬ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ  *Статья 45. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям* 244  *Статья 46. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации* 245 |

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### *Статья 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Черноморского городского поселения Северского района*

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Черноморского городского поселения Северского района:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль  ных зон | Наименование территориальных зон | Стр. |
|  | Жилые зоны: |  |
| Ж – 1Б | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 5 |
| Ж – МЗ | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | 19 |
| Ж-2 | Зона жилой застройки | 33 |
|  |  |  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |  |
| ОД-2 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  местного значения | 48 |
| ОД-3 | Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах | 69 |
|  |  |  |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |  |
| ТОД-1 | Зона объектов здравоохранения; | 81 |
| ТОД-2 | Зона объектов образования и научных комплексов. | 89 |
| ТОД-3 | Зона размещения объектов физической культуры и массового спорта | 97 |
| ТОД-4 | Зона размещения объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов | 103 |
|  |  |  |
|  | Производственные зоны: |  |
| П-2 | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м; | 109 |
| П-3 | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м; | 119 |
| П-4 | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м; | 130 |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м; | 140 |
|  |  |  |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: |  |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры; | 149 |
| ИТ-2 | Зона транспортной инфраструктуры. | 154 |
|  |  |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |  |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; | 161 |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения. | 168 |
| СХ-3 | Зона садоводства и огородничества | 177 |
|  |  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения: |  |
| Р-О | Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования | 187 |
| Р-ТОС | Зона объектов туризма, отдыха и спорта. | 198 |
|  |  |  |
|  | Зоны специального назначения: |  |
| СН-1 | Зона кладбищ; | 208 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | иные Виды территориальных зон: |  |
| ИВ-1 | Зона озеленения специального назначения. | 215 |

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с [классификатором видов разрешенного использования земельных участков](http://docs.cntd.ru/document/420219456), утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

В скобках указаны иные равнозначные наименования.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

### *Статья 41. Виды и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах*

Жилые зоны:

**Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

*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 развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/1500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/2500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 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%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/800 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м., при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется.  В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков– 100/5000 кв. м.  Без права возведения объектов капитального строительства |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%,  процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100 -процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/15000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 10 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей: для дошкольных учреждений, школ и начального профессионального образования – 4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%,  процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| 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 |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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: обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей;  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/2000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| 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/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда): 4 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 кв.м на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 200 кв. м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  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. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | 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 менее 10 м;  - для занятий физкультурой и спортом, 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 сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории малоэтажной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 100 машино-мест. | Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка. |
|  | На территории малоэтажной застройки на приусадебных 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. |

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.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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 5м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

В жилых зданиях не допускается размещать:

встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;

встроенные трансформаторные подстанции;

автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);

административные учреждения городского и поселкового значения;

лечебные учреждения;

встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

общественные уборные;

бюро ритуального обслуживания;

магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;

организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;

специализированные рыбные магазины;

специализированные овощные магазины;

бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;

танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

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 |

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 |

Все строения 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.

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

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-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: 500/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/800 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м., при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/1500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега ) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м, для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/15000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 10 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей: для дошкольных учреждений, школ и начального профессионального образования – 4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования земельного участка с кодом 4.9 | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;  - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м.  Без права возведения объектов капитального строительства. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/1500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000/15000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 8 этажей;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли - 27 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 3.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/2000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м². |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | 3.10.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, 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 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. | 4.5 |
| Общественное питание. | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | 4.6 |
| Гостиничное  обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | 4.7 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 5.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/50000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 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 видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 кв.м на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 200 кв. м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  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. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | 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 менее 10 м;  - для занятий физкультурой и спортом, 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 сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории малоэтажной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 100 машино-мест. | Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных 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. |

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.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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 5м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

В жилых зданиях не допускается размещать:

встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;

встроенные трансформаторные подстанции;

автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);

административные учреждения городского и поселкового значения;

лечебные учреждения;

встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

общественные уборные;

бюро ритуального обслуживания;

магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;

организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;

специализированные рыбные магазины;

специализированные овощные магазины;

бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;

танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Все строения 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.

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

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**Ж-2. Зона жилой застройки**

*Зона Ж-2 предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации.*

*По мере принятия решений о застройке данных территорий, в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке подготавливается документация по планировке территории, после чего проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/1500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%,процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/2500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 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%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/800 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м., при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,  процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000/15000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 8 этажей;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли - 27 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования земельного участка с кодом 4.9 | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега ) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м, для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/2000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м². |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 3.2 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/15000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей: для дошкольных учреждений, школ и начального профессионального образования – 4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | 3.10.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, 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 |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 |
| Гостиничное  обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | 4.7 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 5.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/50000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м.  Без права возведения объектов капитального строительства. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](#sub_1012) | 1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/10000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 5 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 кв.м на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 200 кв. м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  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. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | 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 менее 10 м;  - для занятий физкультурой и спортом, 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 сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории малоэтажной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 100 машино-мест. | Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных 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. |

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.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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 5м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

В жилых зданиях не допускается размещать:

встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;

встроенные трансформаторные подстанции;

автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);

административные учреждения городского и поселкового значения;

лечебные учреждения;

встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

общественные уборные;

бюро ритуального обслуживания;

магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;

организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;

специализированные рыбные магазины;

специализированные овощные магазины;

бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;

танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Все строения 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.

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

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

*Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.*

**ОД - 2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения**

*Зона обслуживания и деловой активности 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. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;  - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Бытовое обслуживание», «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 600/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.](file:///E:\Рекомендации%20адаптированные.doc#sub_1045#sub_1045)8.2;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| 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 земельных участков: 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/50000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Проведение азартных игр | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон | 4.8.2 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1030), [4.0](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Вместимость до 300 машиномест, встроенные, пристроенные до 150 машиномест. |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Пищевая промышленность | Объекты 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1311), [3.2.3](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначены для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации; | 6.11 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| 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, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/1500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  В общественно – деловых территориальных зонах не допускается размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-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: 500/15000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  В общественно – деловых территориальных зонах не допускается размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/800 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м., при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  В общественно – деловых территориальных зонах не допускается размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки. | 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 менее 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 выгула собак - не менее 40 м;  - для хозяйственных целей - не менее 20 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м  Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами:  - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста- 0.7 кв.м./чел.,  - для отдыха взрослого населения - 0.1 кв.м./чел.,  - для занятий физкультурой и спортом - 2.0 кв.м./чел.,  - для хозяйственных целей и выгула собак -0.3 кв.м./чел.,  - для стоянки автомобилей - 0.8 кв.м./чел., |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота ограждения площадок - не более 2 м. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах.**

*Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (авто., железнодорожного, речного вокзалов) и категорированных автодорог федерального, краевого и районного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв.м;  - для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;  - площадь земельного участка, применительно к видам разрешенного использования «Бытовое обслуживание», «Магазины», по решению органа местного самоуправления, может быть установлена меньше минимальной площади, предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков), при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| 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 земельных участков: 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Вместимость до 300 машиномест, встроенные, пристроенные до 150 машиномест. |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)- 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота основных зданий от уровня земли - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/15000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/20000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли – 9 м, сооружений - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов;  процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#sub_1076) | 7.2.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется.  В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Все строения 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.

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

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

**ТОД-1. Зона объектов здравоохранения.**

*Зона ТОД-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв. м,  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв. м,  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#sub_10341) | 3.4 | Согласно видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/5000 кв. м,  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/20000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 30 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000/5000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 9 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  - специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - административные здания и помещения учреждений здравоохранения;  - общежития, гостиницы;  - столовые, пищеблоки;  - магазины товаров первой необходимости киоски;  - специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - лечебно-спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;  - здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;  - объекты благоустройства;  - детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;  - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  - стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  - специализированные магазины медицинской техники;  - объекты по оказанию ритуальных услуг;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов.  - склады хранения медицинского оборудования. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4/50000 кв.м. (принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка).  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м.  На территории лечебно-профилактических организаций хозяйственная площадка для установки контейнеров должна иметь размер не менее 40 кв. м и располагаться на расстоянии не ближе 25 м от лечебных корпусов и не менее 100 м от пищеблоков. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

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.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Минимальная площадь земельного участка - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м, для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов Градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения объектов здравоохранения 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**ТОД - 2. Зона объектов образования и научных комплексов**

*Зона ТОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление  коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](#sub_10351) | 3.5 | Согласно видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/15000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 10 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей: для дошкольных учреждений, школ и начального профессионального образования – 4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%,  процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%. |
| 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400 кв.м/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 10 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 18 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30%. |
| Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | 3.9.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000 кв.м/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/1500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м, от границы смежных земельных участков – 1 м. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м;  Без права возведения объектов капитального строительства |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

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.

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

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.;

Предельная высота ограждения – 2 м.;

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.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Минимальная площадь земельного участка - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м, для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов Градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**ТОД-3. Зона объектов физической культуры и массового спорта**

*Зона предназначена для размещения объектов отдыха и спорта, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м, для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1 - 5.1.7](#sub_1511) | 5.1 | Согласно видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 15 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв.м.  Без права возведения объектов капитального строительства |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 5000/50000 кв.м.  Без права возведения объектов капитального строительства |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Общественные туалеты | Минимальное расстояние от туалета , при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |
| Фонтаны, малые архитектурные формы; мемориальные комплексы (без захоронений);  естественные и искусственные водоемы;  спортивные и игровые площадки;  места для пикников;  велосипедные и прогулочные дорожки;  элементы благоустройства;  специализированные технические средства оповещения и информации;  общественные туалеты, раздевалки;  пункты проката;  пешеходные переходы, надземные и подземные;  автомобильные дороги общего и не общего пользования, защитные дорожные сооружения, элементы обустройства автомобильных дорог, искусственные дорожные сооружения, подъездные пути (площадки). | Максимальная высота объектов и сооружений -**25** м.  Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии -**5** м.  Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее **25** м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**ТОД-4. Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов**

*Зона ТОД-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/20000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 20 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 30 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м, для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. | |
| 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 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.  Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

Производственные зоны:

*Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.*

**П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м**

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше II класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м; для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 18/100 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 3000/1000000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  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 полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 3000/1000000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/600000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/20000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли – 9 м, сооружений - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов;процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1311), [3.2.3](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. В соответствии с проектной документацией или документацией по планировке территории. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/25000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 | Регламенты не устанавливаются.  В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | Регламенты не устанавливаются.  В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальная высота – 30 м.  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. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

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.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

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

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**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 не выше III класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 18/100 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 3000/1000000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  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 полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 3000/1000000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000/50000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальная высота зданий от уровня земли – 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. В соответствии с проектной документацией или документацией по планировке территории. |
| Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 | Регламенты не устанавливаются.  В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/50000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли – 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50/50000 кв. м;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли – 9 м, сооружений - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов;  процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/25000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/ 10000 кв.м  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальная высота – 30 м.  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. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  . Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

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.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

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

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**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. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 5000/1000000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 5000/1000000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/25000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/ 10000 кв.м  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/3500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  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 полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 2000/1000000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 5 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,за исключением линейных объектов, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальная высота – 30 м.  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. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к IV 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 IV 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.

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

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.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

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

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 и железнодорожным 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.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**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, согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, 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. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется.  В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот. |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 5000/1000000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 30 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/25000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,за исключением линейных объектов, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м.  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,за исключением линейных объектов, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов –  10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальная высота – 30 м.  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. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |

Примечание:

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.

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

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.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

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

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 и железнодорожным 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.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

*Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.*

**ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 1 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) | 6.7 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты.  В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 1 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, высота сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2.УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты подсобного назначения, и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации).  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота-30 м. |

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

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.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры**

*Зона транспортной инфраструктуры ИТ-2 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры.*

*Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций внеуличного транспорта (метрополитен, подвесные канатные дороги и фуникулеры транспортные, монорельсовый транспорт) железнодорожного, автомобильного, речного, морского и воздушного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, зон специального охранного назначения, в том числе приаэродромных территорий для объектов воздушного транспорта в соответствии с требованиями законодательства, с требованиями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:18/100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 5 м, высота помещения не менее 2,4 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв.м.;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка– 100/60000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не устанавливается;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 60 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | 7.2 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/20000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли – 9 м, сооружений - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов;  процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 |
| Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#sub_1076) | 7.2.2 |
| Стоянки  транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**\2.УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м.;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) 8 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота основных зданий, сооружений от уровня земли - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 50 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Объекты инженерной инфраструктуры и объекты вспомогательного инженерного назначения;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные | Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота-30 м. |
| Площадки для мусоросборников.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов | Размещаются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами  Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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.

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.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

Зоны сельскохозяйственного использования:

**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий**

*Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции на сельскохозяйственных угодьях (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)) и выделена для обеспечения правовых условий их сохранения, а также предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 - 1.6](#sub_1012) | 1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/2500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж.  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/2500000 кв. м;  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/2500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/2500000 кв. м;  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Выпас  сельскохозяйственных  животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Предоставление  коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. | 13.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/250000 кв.м;  - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**2.УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/250000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Хранение и переработка  сельскохозяйственной  продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 600/100 000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) | 6.7 | В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | В соответствии с проектной документацией или на основании  утвержденной документации по планировке территории |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Не капитальные здания, строения и сооружения для осуществления розничной и оптовой торговли сельхозпродукцией | Минимальные отступы от границ земельного участка 1 м, от красной линии улиц и проездов -5 м;  -максимальная высота объектов – 6 м;  -максимальная этажность -1 этаж. |
| Площадки для хранения техники и временного хранения сельскохозяйственной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов аграрного комплекса, общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для мусоросборников. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация - 5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.  Для линейных объектов не устанавливаются. |

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.

Расстояние до красной линии улиц/проездов (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены): от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией по согласованию с органами местного самоуправления.

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

При размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо руководствоваться СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

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.

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

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

*Зона СХ-2 предназначена 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» и выделена для обеспечения правовых условий их сохранения, а также предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.*

**1.ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 600/100000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8-1.11](#sub_1018), [1.15](#sub_10115), [1.19](#sub_1119), [1.20](#sub_1120) | 1.7 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/100000 кв. м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м, высота сооружений – 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/100000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м, высота сооружений – 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 500/2500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 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%, процент застройки подземной части не регламентируется.  За чертой населенных пунктов, без права возведения объектов капитального строительства. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков:10/10000 кв. м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Не распространяются на линейные объекты |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/  10000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли: 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/  10 000 кв.м,  Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматривается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 земельных участков: 300/  100 000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 15 м, высота сооружений – 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](#sub_103101) | 3.10 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/5000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Не капитальные здания, строения и сооружения для осуществления розничной и оптовой торговли сельхозпродукцией | Минимальные отступы от границ земельного участка 1 м, от красной линии улиц и проездов -3 м;  -максимальная высота объектов – 6 м;  -максимальная этажность -1 этаж. |
| Площадки для хранения техники и временного хранения сельскохозяйственной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов аграрного комплекса, общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация - 5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.  Для линейных объектов не устанавливаются. |

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.

Расстояние до красной линии улиц (проездов) (фасадной границы земельного участка, если красные линии не установлены):

1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

2) от общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 1 м.

4) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, при соответствующем обосновании по согласованию с органами местного самоуправления.

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

При размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо руководствоваться СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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 основного и вспомогательного назначения 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).

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.

Не допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений:

в водоохранных зонах рек и озер;

на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с органами Госгортехнадзора;

в зонах оползней, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

свиноводческих комплексов промышленного типа и птицефабрик во втором поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

в первой и второй зонах округов санитарной охраны курортов;

на землях пригородных зеленых зон городских округов и городских поселений;

на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

на землях особо охраняемых природных территорий.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

во втором поясе санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов в соответствии с СП 31.13330, кроме животноводческих и птицеводческих предприятий;

в третьей зоне округов санитарной охраны курортов в соответствии с законодательством об особоохраняемых природных территориях, если это не оказывает отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние курорта, и при условии согласования размещения намечаемых объектов с Роспотребнадзором;

в охранных зонах особо охраняемых территорий, если это не оказывает негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Условия размещения намечаемых объектов должны быть согласованы с ведомствами, в ведении которых находятся эти ООПТ.

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий, зданий и сооружений со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие выброс в атмосферу значительного количества дыма, пыли или неприятных запахов, не допускается располагать в замкнутых долинах, котлованах, у подножия гор и на других территориях, не обеспеченных естественным проветриванием.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**СХ-3. Зона садоводства и огородничества**

*Зона садоводства и огородничества СХ-3 предназначена для размещения садовых и огородных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур. Подготовка проектов планировки рассматриваемой территории осуществлять в соответствии с СП 53.13330.2011 "СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения" (утв.* [*приказом*](garantF1://2225100.0) *Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2010 г. № 849).*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/2000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный отступ хозяйственных построек от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество этажей – 2 этажа;  - максимальная высота хозяйственных построек от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2,4 м. |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021), хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/2500 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 метров. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (за исключением линейных объектов), процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/5000 кв. м.  Без права возведения объектов капитального строительства. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  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:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей.  - максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м. |
| 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 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 |
| Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 9 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%.  Расстояние от автомойки и СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м, с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. |
| Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Сторожка с правлением садоводческого товарищества | Минимальные отступы от границ земельного участка 1 м, отступ от красной линии – 3 м.;  - максимальная высота объектов – 6 м. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 200 кв. м.  Минимальный отступ хозяйственных построек от фасадной границы земельного участка – 5 м;  - от границы смежных земельных участков – 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  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. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | 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 менее 10 м;  - для занятий физкультурой и спортом, 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 сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация - 5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, но не более 100 м; площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Надворные туалеты:  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 12 м.  Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:  - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;  - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м. и 7 м. соответственно.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории малоэтажной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 100 машино-мест. | Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка. |

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.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 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 5м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно – делового назначения определяется также по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Все строения 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.

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

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

На придомовом участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой установка небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка.

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно-обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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.

Требования к ограждению земельных участков:

- 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).

– 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 между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;

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

– 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.

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.

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

Территорию садоводческого 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 объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВ и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

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.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения 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 (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

Зоны рекреационного назначения:

*Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.*

**Р-О. Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования**

*Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования предназначена для организации массового отдыха населения, 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-О 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.*

1. **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации  Соблюдение условий общедоступности и безопасности;  - соотношение элементов территории парка следует принимать в процентах от общей площади парка:  территория зеленых насаждений и водоемов – 65 - 75%,  аллеи, дороги площадки – 10 – 15 %;  площадки – 8 – 12 %;  сооружения – 5 – 7 %. |
| 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. | 5.0 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/150000 кв.м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 18 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв.м.  Без права возведения объектов капитального строительства |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| 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 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

2. **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 300/300000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/2500 кв.м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м, сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 1000/50000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Общественные туалеты | Минимальное расстояние от туалета , при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |
| Фонтаны, малые архитектурные формы; мемориальные комплексы (без захоронений);  естественные и искусственные водоемы;  спортивные и игровые площадки;  места для пикников;  велосипедные и прогулочные дорожки;  элементы благоустройства;  специализированные технические средства оповещения и информации;  общественные туалеты, раздевалки;  пункты проката;  пешеходные переходы, надземные и подземные;  автомобильные дороги общего и не общего пользования, защитные дорожные сооружения, элементы обустройства автомобильных дорог, искусственные дорожные сооружения, подъездные пути (площадки). | Максимальная высота объектов и сооружений -25 м.  Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии -5 м.  Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки городских округов и поселений и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств городов, сельских поселений.

Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары и другие озелененные территории общего пользования). На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

Рекреационные зоны необходимо формировать во взаимосвязи с пригородными зонами, землями сельскохозяйственного назначения, создавая взаимоувязанный природный комплекс городов и их зон отдыха населения.

В поселениях необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

На озелененных территориях нормируются:

- соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;

- габариты допускаемой застройки и ее назначение;

- расстояния от зеленых насаждений до зданий, сооружений, коммуникаций.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застроенной территории (уровень озеленённости территории застройки) должен быть не менее 40 процентов, а в границах территории жилой зоны не менее 25 процентов, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

**Озелененные территории общего пользования**

Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, следует в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования.

В структуре озелененных территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 процентов.

При размещении парков и лесопарков следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, существующие зеленые насаждения, естественный рельеф, верховые болота, луга и другие, имеющие средоохранное и средоформирующее значение.

Минимальные размеры площади в гектарах принимаются:

парков -15;

парков планировочных районов (жилых районов) - 10;

садов жилых зон (микрорайонов) - 3;

скверов - 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 процентов.

Парк - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, площадью не менее 10 гектаров, предназначенная для массового отдыха населения. На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов - определяется проектом. Площадь застройки не должна превышать 7 процентов территории парка.

Соотношение элементов территории парка следует принимать в процентах от общей площади парка:

территории зеленых насаждений и водоемов - 65 - 75;

аллеи, дороги, площадки - 10 - 15;

площадки - 8 - 12;

здания и сооружения - 5 - 7.

Функциональная организация территории парка определяется проектом в зависимости от специализации.

Время доступности должно составлять не более:

для парков - 20 минут;

для парков планировочных районов - 15 минут или 1200 м.

Расстояние между жилой застройкой и ближним краем паркового массива должно быть не менее 30 м.

В сейсмических районах необходимо обеспечивать свободный доступ парков, садов и других озелененных территорий общего пользования, не допуская устройства оград со стороны жилых районов.

Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа, и проектировать из расчета не менее 15 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:

для легковых автомобилей - 25 кв. м;

для автобусов - 40 кв. м;

для велосипедов - 0,9 кв. м.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать не более:

для городских парков - 100 чел./га;

для парков зон отдыха - 70 чел./га;

для лесопарков - 10 чел./га;

для лесов - 1 - 3 чел./га.

При размещении парков на пойменных территориях необходимо соблюдать требования настоящего раздела и СНиП 2.06.15-85.

Бульвар и пешеходные аллеи представляют собой озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения.

Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать в метрах, не менее размещаемых:

по оси улиц - 18;

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой - 10.

Соотношение элементов бульваров необходимо принимать в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ширина бульвара, м | Элемент территории (% от общей площади) | | |
| территории зеленых насаждений и водоемов | аллеи, дорожки, площадки | сооружения и застройка |
| 18 - 25 | 70 - 75 | 30 - 25 | - |
| 25 - 50 | 75 - 80 | 23 - 17 | 2 - 3 |
| более 50 | 65 - 70 | 30 - 25 | не более 5 |

Сквер представляет собой компактную озелененную территорию на площади, перекрестке улиц или на примыкающем к улице участке квартала, предназначенную для повседневного кратковременного отдыха и пешеходного передвижения населения, размером от 1,5 до 2,0 гектара.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

Соотношение элементов территории сквера следует принимать по [таблице 2](consultantplus://offline/ref=7ED1D0848DBD8F446D7B0CA6481A7BC2666EE779C370FC3C5D6A39A4CFCB7A0AC4C52D3708EF53CE4CE38711bDl9K).

Таблица 2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Место размещения скверов | Элемент территории (% от общей площади) | |
| территории зеленых насаждений и водоемов | аллеи, дорожки, площадки, малые формы |
| На городских улицах и площадях | 60 - 75 | 40 - 25 |
| В жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями | 70 - 80 | 30 - 20 |

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с [таблицей 3](consultantplus://offline/ref=7ED1D0848DBD8F446D7B0CA6481A7BC2666EE779C370FC3C5D6A39A4CFCB7A0AC4C52D3708EF53CE4CE38710bDlAK) при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи - в соответствии с Правилами устройства электроустановок.

Таблица3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение | Расстояние (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и другие | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети: | 3,0 | 1,0 |
| газопровод, канализация | 1,5 | - |
| тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке) | 2,0 | 1,0 |
| водопровод, дренаж | 2,0 | - |
| силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

3. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

4. На территориях средних, малых городов и сельских населенных пунктов, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах рек и водоемов площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20 процентов.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения, предусматривая на них площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и другим. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

В зеленых зонах городов следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства с учетом обеспечения посадочным материалом нескольких населенных пунктов. Площадь питомников должна быть не менее 80 га.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв. м/чел. в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользований, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий.

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв. м/чел.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

**Р-ТОС. Зона объектов туризма и отдыха**

*Зона предназначена для размещения объектов туризма и отдыха, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м,для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| 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 | Не подлежат установлению |
| 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 земельных участков: 500/20000 кв.м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка для туристических гостиниц – 60%, для пансионатов – 30%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 1 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 | Не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2.УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/10000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, высота сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Цирки и зверинцы | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | 3.6.3 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/1000 кв. м,  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м, высота сооружений – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 10%. |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 / 50000 кв.м.  Без права возведения объектов капитального строительства |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

|  |  |
| --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 50 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Общественные туалеты | Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |
| Фонтаны, малые архитектурные формы; мемориальные комплексы (без захоронений);  естественные и искусственные водоемы;  спортивные и игровые площадки;  места для пикников;  велосипедные и прогулочные дорожки;  элементы благоустройства;  специализированные технические средства оповещения и информации;  общественные туалеты, раздевалки;  пункты проката игрового и спортивного инвентаря;  пешеходные переходы, надземные и подземные;  автомобильные дороги общего и не общего пользования, защитные дорожные сооружения, элементы обустройства автомобильных дорог, искусственные дорожные сооружения, подъездные пути (площадки). | Максимальная высота объектов и сооружений -25 м.  Минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии -5 м.  Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |

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.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки городских округов и поселений и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств городов, сельских поселений.

Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары и другие озелененные территории общего пользования). На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

Рекреационные зоны необходимо формировать во взаимосвязи с пригородными зонами, землями сельскохозяйственного назначения, создавая взаимоувязанный природный комплекс городов и их зон отдыха населения.

В поселениях необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

На озелененных территориях нормируются:

- соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;

- габариты допускаемой застройки и ее назначение;

- расстояния от зеленых насаждений до зданий, сооружений, коммуникаций.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застроенной территории (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 процентов, а в границах территории жилой зоны не менее 25 процентов, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

**Озелененные территории общего пользования**

Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, следует в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования.

В структуре озелененных территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 процентов.

При размещении парков и лесопарков следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, существующие зеленые насаждения, естественный рельеф, верховые болота, луга и другие, имеющие средоохранное и средоформирующее значение.

Минимальные размеры площади в гектарах принимаются:

парков -15;

парков планировочных районов (жилых районов) - 10;

садов жилых зон (микрорайонов) - 3;

скверов - 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 процентов.

Парк - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, площадью не менее 10 гектаров, предназначенная для массового отдыха населения. На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов - определяется проектом. Площадь застройки не должна превышать 7 процентов территории парка.

Соотношение элементов территории парка следует принимать в процентах от общей площади парка:

территории зеленых насаждений и водоемов - 65 - 75;

аллеи, дороги, площадки - 10 - 15;

площадки - 8 - 12;

здания и сооружения - 5 - 7.

Функциональная организация территории парка определяется проектом в зависимости от специализации.

Время доступности должно составлять не более:

для парков - 20 минут;

для парков планировочных районов - 15 минут или 1200 м.

Расстояние между жилой застройкой и ближним краем паркового массива должно быть не менее 30 м.

В сейсмических районах необходимо обеспечивать свободный доступ парков, садов и других озелененных территорий общего пользования, не допуская устройства оград со стороны жилых районов.

Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа, и проектировать из расчета не менее 15 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:

для легковых автомобилей - 25 кв. м;

для автобусов - 40 кв. м;

для велосипедов - 0,9 кв. м.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать не более:

для городских парков - 100 чел./га;

для парков зон отдыха - 70 чел./га;

для лесопарков - 10 чел./га;

для лесов - 1 - 3 чел./га.

При размещении парков на пойменных территориях необходимо соблюдать требования настоящего раздела и СНиП 2.06.15-85.

Бульвар и пешеходные аллеи представляют собой озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения.

Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать в метрах, не менее размещаемых:

по оси улиц - 18;

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой - 10.

Соотношение элементов бульваров необходимо принимать в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ширина бульвара, м | Элемент территории (% от общей площади) | | |
| территории зеленых насаждений и водоемов | аллеи, дорожки, площадки | сооружения и застройка |
| 18 - 25 | 70 - 75 | 30 - 25 | - |
| 25 - 50 | 75 - 80 | 23 - 17 | 2 - 3 |
| более 50 | 65 - 70 | 30 - 25 | не более 5 |

Сквер представляет собой компактную озелененную территорию на площади, перекрестке улиц или на примыкающем к улице участке квартала, предназначенную для повседневного кратковременного отдыха и пешеходного передвижения населения, размером от 1,5 до 2,0 гектара.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

Соотношение элементов территории сквера следует принимать по [таблице 2](consultantplus://offline/ref=7ED1D0848DBD8F446D7B0CA6481A7BC2666EE779C370FC3C5D6A39A4CFCB7A0AC4C52D3708EF53CE4CE38711bDl9K).

Таблица 2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Место размещения скверов | Элемент территории (% от общей площади) | |
| территории зеленых насаждений и водоемов | аллеи, дорожки, площадки, малые формы |
| На городских улицах и площадях | 60 - 75 | 40 - 25 |
| В жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями | 70 - 80 | 30 - 20 |

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с [таблицей 3](consultantplus://offline/ref=7ED1D0848DBD8F446D7B0CA6481A7BC2666EE779C370FC3C5D6A39A4CFCB7A0AC4C52D3708EF53CE4CE38710bDlAK) при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи - в соответствии с Правилами устройства электроустановок.

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение | Расстояние (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и другие | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети: | 3,0 | 1,0 |
| газопровод, канализация | 1,5 | - |
| тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке) | 2,0 | 1,0 |
| водопровод, дренаж | 2,0 | - |
| силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

3. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

4. На территориях средних, малых городов и сельских населенных пунктов, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах рек и водоемов площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20 процентов.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения, предусматривая на них площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожно - тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и другим. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

В зеленых зонах городов следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства с учетом обеспечения посадочным материалом нескольких населенных пунктов. Площадь питомников должна быть не менее 80 га.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв. м/чел. в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользований, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий.

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв. м/чел.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

Зоны специального назначения

*В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

**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.*

1. **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв. м,  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 12.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 100/400 000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  - максимальная ысота объектов связанных с отправлением культа -12 м, не связанных с отправлением культа – 6 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15%. |
| 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 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 400/20000 кв.м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальная высота – 30 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| 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 земельных участков: 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц и проездов – 10 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 3 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.;  - максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м.;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 20%. |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Высота - не более 2 м. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация - 5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) – 3 м. |
| Общественные туалеты | Минимальное расстояние от туалета, при отсутствии централизованной канализации, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
| Автостоянки для парковки автомобилей посетителей. | Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:  для легковых автомобилей - 25 кв. м;  для автобусов - 40 кв. м;  для велосипедов - 0,9 кв. м.  На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов ритуальной деятельности на расстоянии не далее 50 м от входа, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. |
| Не капитальные здания, строения и сооружения для осуществления продажи сопутствующих товаров, помещения для обслуживающего персонала. | Минимальные отступы от границ земельного участка 1 м, от красной линии улиц и проездов -6м;  -максимальная высота объектов – 6 м. |

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м;

- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии улиц (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены) с учетом сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки, по согласованию с органами местного самоуправления, при предоставлении соответствующего обоснования.

Минимальный размер земельного участка:

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;

- для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.

Объекты общественного назначения должны обеспечиваться необходимым расчетным количеством парковочных мест. Нормы расчета стоянок автомобилей предусматриваются в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблицей 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местными нормативами градостроительного проектирования.

Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

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:

- 500 м. – для кладбищ площадью от 20 до 40 га;

- 300 м. – для кладбищ площадью от 10 до 20 га;

- 100 м. – для кладбищ площадью 10 и менее га;

- 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.

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.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.

иные виды территориальных зон

**ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.**

*Зона ИВ-1 предназначена для организации охраны окружающей среды и создания защитных и охранных зон, в том числе санитарно-защитных зон, озелененных территорий, зеленых зон, лесопарковых зон и иных защитных и охранных зон изъятых из интенсивного хозяйственного использования с ограниченным режимом природопользования.*

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

*Допускается размещение объектов капитального строительства только в санитарно-защитных зонах от производственных предприятий, инженерных сооружений.*

*На землях лесного фонда, в охранных зонах водных объектов размещение объектов допускается только в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и Лесным кодексом Российской Федерации.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10/10000 кв.м, для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 4 м;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границы отделяющей земельный участок от территории общего пользования – не предусмотрен;  - минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м;  - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, процент застройки подземной части не регламентируется. |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 | Регламенты не устанавливаются |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 | Регламенты не устанавливаются |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв.м. |
| 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 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв.м. |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | Регламенты не устанавливаются в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешённого использования | Код | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/2500000 кв.м.  Регламенты не устанавливаются |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- проезды общего пользования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;

- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;

- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. | Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :  - водопровод и напорная канализация -5 м,  - самотечная канализация (бытовая и дождевая) - 3м.  Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. |
| Площадки для временного хранения и обслуживания специализированной техники  - автостоянки для легковых автомобилей  - площадки для сбора твердых бытовых отходов, уборные;  - сопутствующие объекты инженерной инфраструктуры | Размещаются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами |

Примечание:

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Расстояние до красной линии (фасадной границы земельного участка, если красные линии не установлены) от зданий и сооружений – 3 м.

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.

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, статьей 43настоящих Правил.

### *Статья 42. Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.*

При планировке и застройке поселений необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные для остальных категорий населения, в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование. ***Задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры согласовываются в установленном порядке с органами социальной защиты населения Краснодарского края.***

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся жилые и административные здания и сооружения; объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие); объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани, и другие), финансово-банковские учреждения; гостиницы, отели, иные места временного проживания; физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки; объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население; станции и остановки всех видов пригородного транспорта; почтово-телеграфные; производственные объекты, объекты малого бизнеса и другие места приложения труда; тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей; прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих Нормативов. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения, на все время эксплуатации.

***Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры***

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

- санитарно-гигиеническими помещениями, доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения;

- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок транспорта общего пользования;

- специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

- пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

- пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

Размещение специализированных учреждений, предназначенных для медицинского обслуживания и реабилитации инвалидов, и вместимость этих учреждений следует определять по реальной и прогнозируемой потребности в населенном пункте.

Здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

Места обслуживания и постоянного нахождения маломобильных групп населения должны располагаться на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений, с этажей и из зданий наружу. Эвакуационные выходы и пути должны проектироваться из не пожароопасных материалов и соответствовать требованиям СНиП 35-01-2001, СНиП 21-01-97\*.

***Требования к параметрам проездов и проходов, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц***

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками транспорта.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

В условиях сложившейся застройки при невозможности достижения нормативных параметров ширины пути движения следует предусматривать устройство горизонтальных площадок размером не менее 1,6 × 1,6 м через каждые 60 - 100 м пути для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

При совмещении на участке путей движения посетителей с проездами для транспорта следует предусматривать ограничительную (латеральную) разметку пешеходных путей на дорогах в соответствии с требованиями правил дорожного движения. Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения, на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

Уклоны пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать:

продольный - 5 процентов;

поперечный - 1 - 2 процента.

При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 процентов на протяжении не более 10 м.

Высота бордюров по краям пешеходных путей должна быть не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

При невозможности организации отдельного наземного прохода для инвалидов и других маломобильных групп населения подземные и надземные переходы следует оборудовать пандусами и подъемными устройствами.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа.

***Примечание.*** На путях движения маломобильных групп населения не допускается применять непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

Для открытых лестниц на перепадах рельефа рекомендуется принимать ширину проступей не менее 0,4 м, высоту подъемов ступеней - не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц в пределах одного марша должны быть одинаковыми по форме в плане, по размерам ширины проступи и высоты подъема ступеней. Поперечный уклон наружных ступеней должен быть в пределах 1 - 2 процентов.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Объекты, нижняя кромка которых расположена на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пешеходного пути, не должны выступать за плоскость вертикальной конструкции более чем на 0,1 м, а при их размещении на отдельно стоящей опоре - не более 0,3 м. При увеличении выступающих размеров пространство под этими объектами необходимо выделять бордюрным камнем, бортиком высотой не менее 0,05 м или ограждениями высотой не менее 0,7 м.

Устройства и оборудование (почтовые ящики, укрытия таксофонов, информационные щиты и прочее), размещаемые на стенах зданий, сооружений или на отдельных конструкциях, а также выступающие элементы и части зданий и сооружений не должны сокращать нормируемое пространство для прохода, а также проезда и маневрирования кресла-коляски.

Таксофоны и другое специализированное оборудование для людей с недостатками зрения должны устанавливаться на горизонтальной плоскости с применением рифленого покрытия или на отдельных плитах высотой до 0,04 м, край которых должен находиться от установленного оборудования на расстоянии 0,7 - 0,8 м. Формы и края подвесного оборудования должны быть скруглены.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных, и восстановлении опорно - двигательных функций, - не менее 20 процентов мест.

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояние от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не должно превышать 100 м.

Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять нетравмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

### *Статья 43. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования*

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Все зоны с особыми условиями использования отображены на графических материалах согласно утвержденному генеральному плану.

**ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

***Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия***

Границы зон охраны памятников являются предупредительной мерой по обеспечению сохранности памятников истории и культуры до разработки и утверждения проектов зон охраны.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются *зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.*

В *охранной зоне объекта культурного наследия* в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности* - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

*Зона охраняемого природного ландшафта* - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

Руководствуясь пп.4,5,6,7 Положения необходимо предусматривать разработку проекта зон охраны на каждый объект культурного наследия или проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах Черноморского городского поселения.

При разработке проектов детальной планировки и проектов строительства отдельных объектов, проведении любых видов землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, отводе земельных участков под строительство учитывать необходимость обеспечения сохранности объектов культурного наследия в соответствии со ст. 5.1, 34, 36, 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Все акты выбора земельных участков подлежат обязательному согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

*Зоны охраны объекта культурного наследия*

Согласно ст. 11 п.3 Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (далее – Закон КК) до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

1) для объектов археологического наследия:

а) поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения - 500 метров от границ памятника по всему его периметру;

б) святилища (культовые поминальные комплексы, жертвенники), крепости (укрепления), древние церкви и храмы, стоянки (открытые и пещерные), грунтовые могильники (некрополи, могильники из каменных ящиков, скальных, пещерных склепов) - 200 метров от границ памятника по всему его периметру;

в) курганы высотой:

- до 1 метра - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

- до 2 метров - 75 метров от границ памятника по всему его периметру;

- до 3 метров - 125 метров от границ памятника по всему его периметру;

- свыше 3 метров - 150 метров от границ памятника по всему его периметру;

г) дольмены, каменные бабы, культовые кресты, менгиры, петроглифы, кромлехи, ацангуары, древние дороги и клеры - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

2) для объектов культурного наследия, имеющих в своем составе захоронения (за исключением объектов археологического наследия), - 40 метров от границы территории объекта культурного наследия по всему его периметру.

В соответствии со ст. 6 Закона «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» от 14.01.1993 № 4292-1, Федеральным законом «О погребении и похоронном деле» от 12.01.1996 № 8-ФЗ в целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны

охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и согласно Федеральному закону, введенному 05.04.2016 № 95-ФЗ для объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия), не имеющих утвержденные зоны охраны, устанавливаются защитные зоны, являющиеся территориями, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от указанных расстояний, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» *земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия*, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия *относятся к землям историко-культурного назначения*, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ определяется ряд требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, а также устанавливается особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, а именно:

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

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

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

*Рекомендации по эксплуатации и сохранению объекта культурного наследия:*

- экскурсионный показ;

- своевременное проведение ремонтно-реставрационных работ в целях обеспечения нормального технического состояния памятника;

- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности памятника;

- использовать преимущественно по первоначальному назначению;

- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации памятника истории и монументального искусства необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

*Распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях.*

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 7 статьи 47.6](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D28EEOELDG) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации».

Требования настоящего пункта не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим пунктом.

*Режимы проведения земляных, проектных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ границах зон охраны объектов культурного наследия.*

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных ст.11 Закона КК, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

При проведении сельскохозяйственных работ в границах зон охраны объекта археологического наследия на глубину пахотного горизонта почвы, согласование с краевым органом охраны объектов культурного наследия не требуется.

Проектирование, строительство, реконструкция на территории, расположенной на расстоянии менее 40 метров от объекта культурного наследия (за исключением объекта археологического наследия), осуществляются после разработки и утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

***Все виды работ на памятниках истории и культуры и в их охранных зонах необходимо предварительно согласовывать с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.***

*Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ,* указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

*Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы*, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» *работы по использованию лесов и иные работы* в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных [статьей 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE7OELDG) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 2 статьи 45](#Par92) Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

*Строительные и иные работы* на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в уп[равление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/) письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный [пунктом 5 статьи 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE6OEL2G) Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению уп[равления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/), на основании предписания которого работы были приостановлены.

В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в настоящие Правила вносятся изменения.

В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном [статьей 45.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DEBOELBG) Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

*Работы по сохранению объекта культурного наследия*

Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по сохранению объекта культурного наследия.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» и Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе правилами проведения работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**ЗОНА ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, имеющих ограничения по экологическим условиям, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

***Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами и прибрежными защитными полосами***

*Водоохранными зонами* являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются *прибрежные защитные полосы*, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

*В границах водоохранных зон запрещаются:*

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-I «О недрах»).

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

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

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

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

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

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

В отношении территорий садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в настоящей статье, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранных зон ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом РФ, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A444E112283FAE00ECBE086Z358F) от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4B444F102283FAE00ECBE086382C336750F578E5BA2C8AZE57F) в области охраны окружающей среды и законодательством в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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

***Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения***

Зона санитарной охраны (далее - СЗО) организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно - защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Зоны охраны на действующих и проектируемых источниках питьевого водоснабжения устанавливаются согласно ст.43 Водного Кодекса Российской Федерации (от 03.03.06 г. № 74 ФЗ) и Федеральному закону от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п. 4 ст. 18). Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов являются артезианские отдельно стоящие скважины либо водозаборы. Для подземного источника водоснабжения при использовании защищенных подземных вод устанавливается граница 1 пояса охраны (строгого режима) на расстоянии не менее 30 м. от скважины.

***Режимы санитарной охраны источников питьевого водоснабжения:***

***Первый пояс*** *– зона строгого режима.*

Запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водозабора и водопроводных сооружений, в том числе жилых хозяйственных зданий, прокладка трубопроводов различного назначения, проживание людей в этой зоне (в том числе персонала), а также применение ядохимикатов и удобрения.

Кроме того на территории 1-го пояса ЗСО запрещается проживание людей, выпуск стоков, купание, водопой скота, стирка белья, применение для растений пестицидов, органических и минеральных удобрений.

***Второй пояс*** *– зона режима ограничений против бактериального (микробного) загрязнения.*

Следует учитывать:

- все виды строительства разрешаются санитарно-эпидемиологической службой;

- промышленные предприятия, населенные пункты и жилые здания должны быть благоустроены для предохранения почвы и источников водоснабжения от загрязнения, для чего должны предусматриваться: организованное водоснабжение, канализование, устройство водонепроницаемых выгребов, регулирование и организация отвода загрязненных поверхностных стоков, устройство водонепроницаемых полов в корпусах существующих животноводческих ферм;

- хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды, выпускаемые в открытые водоемы, входящие во второй пояс ЗСО, должны иметь повышенную степень очистки;

- запрещается загрязнять водоемы и территории сбросом нечистот, мусора, навоза, промышленных отходов и пр.

***Третий пояс*** *– зона режима ограничений от химического загрязнения.*

Восстановление и охрана водных объектов и источников питьевого водоснабжения возможны при проведении комплекса мероприятий:

- разработка проектов и организация зон санитарной охраны источников водоснабжения;

- разработка и утверждение схем комплексного использования и охраны водных объектов;

- разработка и установление нормативов допустимого воздействия на водные объекты и целевых показателей качества воды в водных объектах;

- проведение комплекса мероприятий по минимизации антропогенной нагрузки на водные объекты, путем выноса производственных предприятий из водоохранных зон, осуществления мониторинга качества очистки сточных вод, предотвращение несанкционированных сбросов и неочищенных ливнестоков;

- реконструкция существующих очистных сооружений, строительство современных локальных очистных сооружений;

- проведение плановых мероприятий по расчистке водоемов и берегов.

1. ***Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения***

Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

* 1. ***Мероприятия по первому поясу***
     1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
     2. Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
     3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.
     4. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
     5. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
     6. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.
  2. ***Мероприятия по второму и третьему поясам***
     1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
     2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
     3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
     4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического

заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

* + 1. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
  1. ***Мероприятия по второму поясу***

Кроме мероприятий, указанных в разделе 1.2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

* + 1. Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

* + 1. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

1. ***Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения***

Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

* 1. ***Мероприятия по первому поясу***
     1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, указанные в п.п. 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4.
     2. Не допускаются спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

* 1. ***Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО***
     1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
     2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
     3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
     4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
     5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.
     6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
  2. ***Мероприятия по второму поясу.***

Кроме мероприятий, указанных в разделе 2.2, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению мероприятия пунктов 1.2.4, абзац 1, 1.3.1, 1.3.2, а также следующее:

* + 1. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.
    2. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
    3. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
    4. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
    5. Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

**ЗОНА ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО САНИТАРНО - ЭПИДЕМОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ**

***Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов.***

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В *санитарно-защитной зоне* согласно СанПиН 2.2.1 /2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

***Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных коридоров транспортных и инженерных коммуникаций.***

1. Земельные участки, входящие в *охранные зоны трубопроводов*, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований «Правил охраны магистральных трубопроводов», (утвержденные постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24.04.1992 № 9) (далее – Правила).

Согласно п. 4.3. Правил в охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно- измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения; на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, за гоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта(письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах);

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Владельцы земельных участков, расположенных в охранных зонах при их хозяйственном использовании, не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

2. В *охранных зонах газораспределительных сетей*, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

б) складировать материалы, высаживать деревья всех видов;

в) производить земляные и дорожные работы.

Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.

*В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:*

а) перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков;

б) размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Организации и частные лица на предоставленных им в пользование земельных участках, зданиях, по которым проходят наружные газопроводы, обязаны обеспечить сохранность этих газопроводов и свободный допуск к ним работников организаций, эксплуатирующих их.

В проектно - сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, вблизи которых расположены наружные газопроводы, должны предусматриваться мероприятия по обеспечению их сохранности. Мероприятия подлежат согласованию с организациями, в собственности или оперативном управлении которых находятся наружные газопроводы.

Организации, выполняющие земляные работы вблизи действующих наружных газопроводов, при обнаружении трубопровода, не указанного в технической документации на производство этих работ, обязаны немедленно прекратить работы, принять меры к обеспечению сохранности трубопровода и сообщить об этом организациям, эксплуатирующим подземные инженерные сооружения.

*3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства* определяются «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особыми условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств,

подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, также запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В пределах *придорожных полосавтомобильных дорог* запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства регламентируются Федеральным законом от 08.11.2007 г.

«Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Размещение в пределах придорожных полос объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;

б) выбор места размещения объектов должны соблюдаться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

в) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог;

г) размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос должно производиться в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами и генеральными схемами их размещения, утвержденными Федеральной дорожной службой России по согласованию с Главным управлением Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних Дел Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

д) размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с дорожной службой, на которую возложено управление автомобильными дорогами.

В соответствии с частью 2 статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Условия размещения объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильной дороги федерального значения устанавливается Приказом Министерства транспорта Российской Федерации (Минтранс России) от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения».

В границах полосы отвода автомобильной дороги, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса (за исключением некоторых случаев, например прокладки или переустройства инженерных коммуникаций, по договору с владельцем дороги);

- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

5. Строительство, реконструкция в границах *охранных зон линий и сооружений связи* регламентируются Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

***Описание иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. *Иностранные граждане*, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только *на праве аренды.*

2. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых размещены *геодезические пункты*, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти в области геодезии и картографии и его территориальные органы обо всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ.

3. Земельные участки (их части) *полосы отвода железных дорог*, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=BDD3F9E5D2FF057032FF17195ACBFAF9BF9EA0AAD0ABBAD5A69C2E286BF6E67556E7129065A8FF8Eg3J2F) Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

4. Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (*береговая полоса*) предназначается для общего пользования. Ширина

береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Иными словами, любая территория, находящаяся на расстоянии 20 метров от воды, является местом общего пользования. Береговые полосы могут беспрепятственно использоваться любым лицом для передвижения и пребывания около них, в том числе для рыбалки и причаливания лодок, парусников и иных плавучих средств.

Приватизация земельных участков в пределах береговой полосы или иное ограничение свободного доступа к ним запрещается.

Взимание платы за доступ к водному объекту и его береговой полосе, а также установление ограждения на таком водном объекте не соответствуют действующему законодательству. Организация частного пляжа в пределах береговой полосы водного объекта также нарушает установленный законом порядок использования такой территории. Подобные действия противоречат положениям Водного кодекса РФ, закрепляющим право каждого гражданина иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд.

[Особые условия](consultantplus://offline/ref=60E626DC60AA35352B1B3F63C9CCA881119F1116958494CE53DDC9913AF2ED264157991ABA3E70HCAFN) пользования береговой полосой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным Кодексом, другими федеральными законами.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

### *Статья 44. Порядок организации строительства*

Строительство новых, реконструкция и снос существующих зданий и сооружений (далее - строительство), возводимых на основании разрешения на строительство, полученного в установленном порядке, а также благоустройство и инженерная подготовка территорий должна осуществляться в соответствии с требованиями [«СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 781) (далее Свод Правил)](consultantplus://offline/ref=02FD48FC4A549E4FAE0A6EDEF7D5B55BCA3868D56F362B363DC3AE1E1C3F94EEA3B26F6281F1A92AEFG) .

При строительстве линейных сооружений, линий электропередачи, связи, трубопроводов и других объектов технической инфраструктуры, а также в полосе отчуждения железных дорог, в полосе отвода автомобильных дорог и других транспортных путей должны дополнительно учитываться требования действующих нормативных документов.

В отношении объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов производства, переработки, хранения радиоактивных и взрывчатых веществ и материалов, объектов по хранению и уничтожению химического оружия и средств взрывания, иных объектов, для которых устанавливаются требования, связанные с обеспечением ядерной и радиационной безопасности в области использования атомной энергии, должны соблюдаться требования, установленные государственными заказчиками, федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными в области обеспечения безопасности указанных объектов, и государственными контрактами (договорами).

Требования данной статьи не распространяются на здания и сооружения, строительство которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности может осуществляться без разрешения на строительство, а также на объекты индивидуального жилищного строительства, возводимые застройщиками (физическими лицами) собственными

силами, в том числе с привлечением наемных работников, на принадлежащих им земельных участках.

Согласно Своду Правил, строительные работы должны выполняться лицом, осуществляющим строительство, в соответствии с действующим законодательством, проектной, рабочей и организационно-технологической документацией.

Строительная площадка

1. Лицо, осуществляющее строительство, должно обеспечивать уборку территории стройплощадки и пятиметровой прилегающей зоны. Бытовой и строительный мусор, а также снег должны вывозиться своевременно в сроки и в порядке, установленных органом местного самоуправления.

2. В случае необходимости по требованию органа местного самоуправления лицо, осуществляющее строительство, должно оборудовать строительную площадку, выходящую на городскую территорию, пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а также устройствами или бункерами для сбора мусора, а на линейных объектах - в местах, указанных органом местного самоуправления.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий - с органом местного самоуправления).

3. Лицо, осуществляющее строительство, до начала любых работ должно оградить строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами в соответствии с требованиями нормативных документов.

При въезде на площадку следует установить информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа госстройнадзора (в случаях, когда надзор осуществляется) или местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта.

Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

4. Если эксплуатация имеющихся и оставляемых на строительной площадке зданий и сооружений прекращается, застройщиком должны быть приняты меры, исключающие причинение вреда населению и окружающей среде (отключены коммуникации, опорожнены имеющиеся емкости, удалены опасные или ядовитые вещества и т.п.). Лицо, осуществляющее строительство, должно принять меры, препятствующие несанкционированному доступу в здание людей и животных.

5. Внутриплощадочные подготовительные работы должны быть выполнены до начала строительно-монтажных работ в соответствии с проектом производства работ.

6. В течение всего срока строительства лицо, осуществляющее строительство, должно обеспечивать доступ на строительную площадку и строящееся здание (сооружение) представителей строительного контроля застройщика (заказчика), авторского надзора и органов государственного надзора.

**ЧАСТЬ IV. Заключительные положения**

***Статья 45. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям***

1. Настоящие Правила вступает в силу со дня их официального опубликования.

2. Ранее принятые нормативные правовые акты органов местного самоуправления поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A470661930Df9l2H) о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов [не распространяется](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A470661920Df9l4H) или в отношении которых градостроительные регламенты [не устанавливаются](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A4706609605f9l0H), определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

4. Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](consultantplus://offline/ref=8A485FBF4486AAC03135E4AA3027F0071DC6257BD26ED1A9AEA18EF4B08FF320EDC6A03FD27C1151r2o0H) с соблюдением требований градостроительных регламентов.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

5. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

### *Статья 46. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации*

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений является основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки. подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.