



СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГУЛЬКЕВИЧСКИЙ РАЙОН

**РЕШЕНИЕ**

88 сессия VI созыва

от 04.08.2020 г.

№ 8

г. Гулькевичи

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, утвержденные решением 50 сессии II созыва Совета сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района от 21 февраля 2013 года № 4 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района»**

В соответствии со статьями 31, 32, 33, 36, 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заключения о результатах публичных слушаний, протокола публичных слушаний от 23 декабря 2019 года, Совет муниципального образования Гулькевичский район р е ш и л:

1. Внести в решение 50 сессии II созыва Совета сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района от 21 февраля 2013 года № 4 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района» изменения, изложив приложение в новой редакции (прилагается).

2. Настоящее решение опубликовать в газете «В 24 часа» полный текст решения – на официальном сайте газеты «В 24 часа» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.hour24.ru](http://www.hour24.ru) и разместить на официальном сайте муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в федеральной системе территориального планирования в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию Совета муниципального образования Гулькевичский район по промышленности, транспорту, строительству, связи ЖКХ и районной инфраструктуре.

4. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Исполняющий обязанности главы муниципального образования Гулькевичский район      Председатель Совета муниципального образования Гулькевичский район

\_\_\_\_\_ Л.В. Перевертайло

\_\_\_\_\_ Н.Н. Записоцкий



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Научно-внедренческий центр**  
**«ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»**  
305029, Курская область, г. Курск, ул. К.Маркса 66б  
Тел. (4712) 58-45-22, E-mail: [info@terplan.pro](mailto:info@terplan.pro), [www.terplan.pro](http://www.terplan.pro)  
ОКПО 70481484, ОГРН 1045001851894, ИНН/КПП 5008036537/463201001

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**СОЮЗ ЧЕТЫРЕХ ХУТОРОВ**  
**ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

г. Курск 2019 г.

**Заказчик**

**Администрация муниципального  
образования Гулькевичский район**

**Исполнитель**

**ООО Научно-внедренческий центр  
«ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
СОЮЗ ЧЕТЫРЕХ ХУТОРОВ  
ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

**Директор**

**Назин О.С.**

**Главный архитектор проекта**

**Сабельникова А.Н.**

**Руководитель проекта**

**Коржавин К.Е.**

**г. Курск 2019 г.**

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к решению  
88 сессии VI созыва  
Совета муниципального  
образования  
Гулькевичский район  
от 04.08.2020 г. № 8

«ПРИЛОЖЕНИЕ  
«к решению 50 сессии II созыва  
Совета сельского поселения  
Союз Четырех Хуторов  
Гулькевичского района  
от 21 февраля 2013 года № 4  
«Об утверждении правил  
землепользования и застройки  
сельского поселения  
Союз Четырех Хуторов  
Гулькевичского района»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СОЮЗ  
ЧЕТЫРЕХ ХУТОРОВ ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Правила землепользования и застройки состоят из трех частей и включают в себя:

Часть I - порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

Часть II - карту градостроительного зонирования;

Часть III - градостроительные регламенты.

Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II содержит следующий картографический материал: «Карта (схема) градостроительного зонирования территории сельского поселения. Карта (схема) зон с особыми условиями использования территорий. М 1:25000 (1:5000)», в котором установлены территориальные зоны и отображены градостроительные ограничения по использованию территориальных зон.

Часть III содержит:

1) описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## *Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления*

### **Статья 1. Общие положения**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в сельском поселении Союз четырех Хуторов Гулькевичского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

### **Статья 2. Цели и сфера применения настоящих Правил**

1. Целями Правил являются:

1) создания условий для устойчивого развития территорий сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила действуют на всей территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

3. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, на объект капитального строительства другому правообладателю.

4. Правила применяются, в том числе, при:

– подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории;

– принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– осуществлении муниципального земельного и лесного контроля на территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– нормативными правовыми актами сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования Гулькевичский район обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) опубликования (обнародования) Правил;
- 2) помещения Правил на официальном сайте в сети Интернет;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в муниципальном образовании.

Администрация муниципального образования Гулькевичский район обеспечивает возможность предоставления информации и сведений физическим и юридическим лицам: выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

### **Статья 4. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района**

1. На территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района регулирование землепользования и застройки осуществляется Советом муниципального образования Гулькевичский район, Главой муниципального образования Гулькевичский район, отраслевыми и функциональными органами Администрации муниципального образования Гулькевичский район, курирующими вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений, Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Гулькевичский район.

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Гулькевичский район в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Краснодарского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Полномочия отраслевых и функциональных органов Администрации муниципального образования Гулькевичский район в сфере регулирования землепользования и застройки, имущественных и земельных отношений устанавливаются Положениями о соответствующих отраслевых и функциональных органах, утверждаемыми постановлениями Администрации муниципального образования.

4. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Гулькевичский район утверждается постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район.

### **Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) создается Главой муниципального образования в целях подготовки проекта Правил и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Гулькевичский район, а также настоящими Правилами.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о составе и порядке деятельности Комиссии, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет следующие функции:

- 1) подготовка рекомендаций Главе муниципального образования Гулькевичский район по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления

разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) подготовка протокола общественных обсуждений, публичных слушаний, заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

4. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения правил застройки относятся:

- структурные подразделения (должностные лица) Администрации муниципального образования Гулькевичский район в соответствии с уставом муниципального образования;
- уполномоченный орган исполнительной власти Краснодарского края в области сохранения, использования, популяризации объектов культурного наследия (далее – уполномоченный орган в области сохранения культурного наследия).

В полномочия структурных подразделений (должностных лиц) Администрации входят:

- подготовка для Главы муниципального образования и Совета муниципального образования Гулькевичский район регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
- участие в рассмотрении проекта Правил, иной градостроительной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство;
- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- организация и ведение информационной системы с обеспечения градостроительной деятельности;
- ведение карты зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;
- обеспечение разработки и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- другие полномочия.

5. В полномочия уполномоченного органа в области сохранения культурного наследия входят:

- согласование проектов, зон охраны объектов культурного наследия федерального значения и градостроительных регламентов, устанавливаемых в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в границах зон, их охраны, выдача разрешений на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия;
- согласование вопросов проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов культурного наследия;
- иные полномочия.

6. По вопросам реализации и применения, настоящих Правил иными органами:



- по запросу Комиссии по застройке предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;
- участвуют в регулировании и контроле использования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

## ***Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам***

### **Статья 6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

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

6. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в статье ранее (п.4, ст.6) настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

– если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки; установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

7. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

9. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса, административным регламентом предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства утвержденным постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район и порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гулькевичский район утвержденным решением Совета муниципального образования Гулькевичский район.

## **Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1 Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом

положений статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования Гулькевичский район.

6. Глава муниципального образования Гулькевичский район в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в администрацию Гулькевичского района Краснодарского края уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией Гулькевичского района Краснодарского края в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов.

### *Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления*

#### **Статья 8. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;  
3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## **Статья 9. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

## **Статья 10. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 11. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

## **Статья 12. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании и в случаях, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

– при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

– при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

– при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

– в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

– в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства;

– при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

– в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

– в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

– в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

– в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

– в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

– в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться:

– в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

– в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

– в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой

– в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

– в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения

– в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

## **Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов



культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией муниципального образования Гулькевичский район по инициативе самой Администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие Администрацией муниципального образования Гулькевичский район решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождение земельного участка или земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию муниципального образования Гулькевичский район свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация муниципального образования Гулькевичский район осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки Администрация муниципального образования Гулькевичский район принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Гулькевичский район и нормативными правовыми актами Совета муниципального образования Гулькевичский район.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Уполномоченное подразделение Администрации муниципального образования Гулькевичский район предоставляет Главе подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава муниципального образования Гулькевичский район с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении на доработку с учётом указанных протокола и заключения не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой Главой муниципального образования Гулькевичский район могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края, органы местного самоуправления муниципального образования Гулькевичский район физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

16. Утвержденная документация по планировке территории подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

17. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

#### *Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки*

##### **Статья 14. Процедура проведения общественных обсуждений**

Процедура проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке предусмотренной статьей 5.1 Градостроительного Кодекса и Порядке утвержденным решением 53 сессии VI созыва Совета муниципального образования Гулькевичский район от 29.06.2018г. №4 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гулькевичский район».

#### *Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки*

##### **Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования застройки**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотрено 33 статьей Градостроительного Кодекса.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) 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;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения.

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

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

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

5.1 Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

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

7. Глава муниципального образования Гулькевичский район после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

10. В случае поступления требования, предусмотренного частью 9 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 9 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

**Статья 16. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

1.1 В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2 Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотрено 40 статьей Градостроительного Кодекса и административным регламентом по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства утвержденным постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район.

**Статья 17. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

3. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.
4. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:
  - 1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;
  - 2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.
9. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

#### **Статья 18. Вступление в силу настоящих Правил**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования).
2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

#### **Статья 19. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.
3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.
4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.  
Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.
5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

#### **Статья 20. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Глава муниципального образования Гулькевичский район после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

#### **Статья 21. Ответственность за нарушение Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

#### **Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории**

#### **Статья 22. Состав и содержание картографического материала: «Карта (схема) градостроительного зонирования территории городского поселения. Карта (схема) зон с особыми условиями использования территорий М 1:25000 (1:5000)»**

1. Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района представляет собой чертёж с отображением границы сельского

поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, границ населенных пунктов – хут. Чаплыгин, хут. Зарьков, хут. Зеленчук, хут. Старогермановский границ земель различных категорий, расположенных на территории городского поселения – для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, границ территориальных зон, а также зон с особыми условиями использования территорий.

2. Вся территория сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границ городского поселения делится на территориальные зоны, которые фиксируются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, за исключением случаев, когда земельный участок имеет площадь, соответствующую одному или нескольким планировочным элементам.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенного Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

5. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

## **Статья 23. Порядок ведения карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории**

В случае изменения границы сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района, границ земель различных категорий, расположенных на территории городского поселения, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и/или карты зон с особыми условиями использования территории посредством внесения изменений в настоящие Правила.

*Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения*

**Таблица 1– Перечень территориальных зон, установленных в границах сельского поселения  
Союз Четырех ХуторовГулькевичскогорайона**

№ п/п	Обозначение зоны	Наименование территориальной зоны
1	Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей)
2	Ж2	Зона малоэтажной жилой застройки
3	О1	Зона общественного и коммерческого назначения
4	П1	Зона промышленности
5	И	Зона инженерной инфраструктуры
6	Р	Зона рекреационного назначения
7	Т	Зона транспортной инфраструктуры
8	Сх1	Зона сельскохозяйственных угодий
9	Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
10	Сп1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями

### **Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Статья 24. Требования градостроительных регламентов**

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями настоящих Правил к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Применительно ко всем территориальным зонам статьями настоящих Правил установлены размеры площадок дворового благоустройства; для объектов жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания установлены параметры минимального количества машино-мест для временного хранения легковых автомобилей, минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ соседних земельных участков, от красных линий улиц, красных линий проездов, допустимой площади озелененной территории земельных участков.

6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.



7. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района.

8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и/или занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

13. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

8. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории.

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов в сельском поселении Союз Четырёх Хуторов устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны инженерных сетей.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими нормативами.

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

## **Статья 26. Осуществление землепользования и застройки в санитарно-защитных зонах (СЗЗ)**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов установлены следующие размеры

*санитарно-защитных зон промышленных предприятий, коммунально-складских объектов и объектов транспортной инфраструктуры:*

- объекты и производства II класса – 500 м;
- объекты и производства III класса – 300 м;
- объекты и производства IV класса – 100 м;
- объекты и производства V класса – 50 м.

Территория СЗЗ предназначена для:

1) обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами (ПДК, ПДУ);

2) создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

3) организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации СЗЗ, а для групп предприятий и промышленных зон должны быть разработаны проекты единых СЗЗ. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

## **Статья 27. Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий**

### **Запрещается:**

- Жилые зоны и отдельные объекты для проживания людей;
- Рекреационные зоны и отдельные объекты;
- Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- Спортивные сооружения;
- Зеленые насаждения общего пользования;
- Образовательные и детские учреждения;
- Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

### **Допускается:**

- Сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- Пожарные депо;
- Бани;
- Прачечные;
- Объекты торговли и общественного питания;
- Гаражи;
- Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- Автозаправочные станции;
- Связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
- Местные транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-, газопроводы;
- Канализационные насосные станции;
- Сооружения оборотного водоснабжения.

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.

Автомостраль, 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.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов установлены *санитарно-защитные зоны от объектов специального назначения*. Данная зона гарантирует санитарно-эпидемиологическую безопасность населения, а ширина зоны обусловлена площадной характеристикой объекта и видом утилизированных отходов:

- объекты и производства I класса – 1000 м;
- объекты и производства III класса – 300 м.

Режим использования в санитарно-защитных зонах объектов специального назначения определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.

## **Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах**

В соответствии с Водным кодексом РФ №74-ФЗ от 12.04.2006 г. водоохранной зоной является территория, примыкающая к береговой линии водного объекта и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранение 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.

Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос установлена в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации:

– ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 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 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.

В границах водоохранных зон запрещаются использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ и др., в границах прибрежных защитных полос еще более жесткие ограничения хозяйственной деятельности.

## **Статья 29. Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

### **Запрещается:**

*Прибрежная защитная полоса*

- Использование сточных вод для удобрения почв;
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств),

- Размещение отвалов размываемых грунтов;
- Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
- Распашка земель.

*Водоохранная зона*

- Использование сточных вод для удобрения почв;
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 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;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 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 Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

**Допускается:**

- Озеленение, благоустройство;
- Рекреация, организация благоустроенных пляжей, оборудованных сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;
- Совмещение ПЗП с парапетом набережной при наличии ливневой канализации;
- Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;
- Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В соответствии со статьей 104 Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ в лесах, расположенных в водоохраных зонах, запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях, ведение сельского хозяйства, за исключением сенокосения и пчеловодства, создание и эксплуатация лесных плантаций, размещение объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, гидротехнических сооружений и объектов, связанных с выполнением работ по геологическому изучению и разработкой месторождений углеводородного сырья.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохраных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохраные зоны и прибрежные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

### **Статья 30. Осуществление землепользования и застройки в зонах охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти Краснодарского края, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти Краснодарского края, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

Государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

### **Статья 31. Осуществление землепользования и застройки в зонах санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого водоснабжения и водоводов**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399, источники водоснабжения должны иметь зоны санитарной охраны в составе трех поясов. На основании данного нормативно-правового акта водозаборы подземных вод должны быть расположены вне территории промышленных предприятий и жилой застройки.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов. 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.

На территории первого пояса не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопроводных сооружений, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий. Существующие здания должны быть оборудованы канализацией.

Для водопроводных сооружений 1 пояс совпадает с ограждением площадки сооружений.

Ширину санитарно-защитной полосы водоводов следует принимать при наличии грунтовых вод не менее 50 м, при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м по обе стороны водовода.

*1 пояс ЗСО:*

#### **Запрещается:**

- Все виды строительства;
- Выпуск любых стоков;
- Размещение жилых и хозяйственных зданий;
- Проживание людей;

- Применение ядохимикатов и удобрений;
- Купание, стирка белья.

**Мероприятия:**

– территория первого пояса должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

– не допускается 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;

– 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 с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе;

– 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;

– все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ зоны санитарной охраны.

*II и III пояса ЗСО:*

**Запрещается:**

– Размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ;

– Сброс промышленных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

– При наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод, твердых отходов;

– Рубка леса главного пользования и реконструкции.

**Мероприятия:**

– выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны 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;

– своевременно выполняются необходимые мероприятия по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Согласно СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от водоводов устанавливается санитарно-защитная полоса.

Ширину санитарно-защитной полосы, следует принимать по обе стороны от крайних линий водовода:

- при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 метров при диаметре водовода до 1000 мм и не менее 20 метров при диаметре водовода более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод – не менее 50 метров и вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

При наличии расходного склада хлора на территории расположения водопроводных сооружений размеры санитарно-защитной зоны до жилых и общественных зданий устанавливаются с учетом правил безопасности при производстве, хранении, транспортировании и применении хлора.

Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

- в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;
- не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## **Статья 32. Осуществление землепользования и застройки в охранных зонах электрических сетей**

Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей.

В соответствии с «Порядком установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (данные правила не распространяются, на объекты, размещенные в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства до даты вступления в силу настоящего Постановления) охранные зоны устанавливаются:

– вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии:

– для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

– для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

– для линий напряжением 35 киловольт – 15 м;

– для линий напряжением 110 киловольт – 20 м;

– для линий напряжением 150, 220 киловольт – 25 м.

– вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);

– вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 м;

– вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и другие) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних



проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 м, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

– вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в пункте 1 части 3 настоящей статьи, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу 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:

– набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

– 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 проездов;

– 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;

– размещать свалки;

– 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, помимо вышеперечисленных действий, запрещается:

– складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

– размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

– 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:

– строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

– горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- 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;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить выше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо вышеперечисленных действий, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Иные требования использования земель в границах охранных зон электрических сетей определяется «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

### **Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в охранных зонах тепловых сетей**

Согласно Приказу Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети"(с изменениями от 12.10.2001 г. № 116).

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

#### **Статья 34. Осуществление землепользования и застройки в охранных зонах канализационных систем и сооружений**

Согласно "МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации" (утв. Приказом Госстроя РФ от 30.12.1999 N 168) охранный зона сетей канализации при обычных условиях устанавливается в зависимости от диаметра труб:

- до 600 мм — не менее 5 метров от стенок трубопровода;
- 1000 мм и более — от 10 до 25 метров в каждую сторону, в зависимости от предназначения канализационной сети и состава грунта, в котором проложен трубопровод.

При неблагоприятных данных размеры охранных зон увеличивают.

СП 42.13330.2011 четко регламентирует расстояние по горизонтали от подземных сетей канализации до:

- до фундаментов зданий и сооружений — 5 м для напорной и 3 м для самотечной канализационной сети;
- до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог – 3 м для напорной и 1,5 метра для самотечной канализационной сети;
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки - 4 метра,
- до оси крайнего пути железных дорог колеи 750 мм и трамвая - 2,8 метра,
- до бортового камня улицы, дорог и (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) – 2 м для напорной и 1,5 м для самотечной канализационной сети,

- до наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги - 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов – 1 метр,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 1 до 35 кВ - 2 метра,
- до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 35 до 110 кВ и выше - 3 метра.

В отдельных случаях дистанцию уменьшают или увеличивают, произведя окончательные расчеты и определившись с обоснованиями.

### **Статья 35. Осуществление землепользования и застройки в санитарных разрывах от газораспределительных сетей**

Ширина данной зоны определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 и составляет:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;
- вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны газопровода;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;
- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 м, по 3 м с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроволочных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в «Правилах охраны газораспределительных сетей»:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- 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;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;

- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 м;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

### **Статья 36. Осуществление землепользования и застройки в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах от объектов транспортной инфраструктуры**

Порядок установления данной зоны, её размер и режим пользования определяется в соответствии с действующим законодательством для каждого вида транспорта, а для объектов транспорта определяется согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

### **Статья 37. Осуществление землепользования и застройки в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах от объектов автомобильного транспорта**

В соответствии с Федеральным законом от 18.10.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 75 м - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 50 м - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 25 м - для автомобильных дорог пятой категории;
- 100 м - для подъездных 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;
- 150 м - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
- 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.

Любые объекты, размещаемые в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования не должны ухудшать видимость на автодороге и условия безопасности

дорожного движения, нормальные условия эксплуатации автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также обеспечивать безопасность проживающего и пребывающего на этой территории населения.

Прокладка, перенос или переустройство инженерных коммуникаций, их эксплуатация в границах полосы отвода автомобильной дороги осуществляются владельцами таких инженерных коммуникаций или за их счет на основании договора, заключаемого владельцами таких инженерных коммуникаций с владельцем автомобильной дороги, и разрешения на строительство, выдаваемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 18.10.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в случае, если для прокладки, переноса или переустройства таких инженерных коммуникаций требуется выдача разрешения на строительство). В указанном договоре должны быть предусмотрены технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению владельцами таких инженерных коммуникаций при их прокладке, переносе, переустройстве, эксплуатации.

### **Статья 38. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

– существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

– существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

– установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

### **Статья 39. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает Администрация муниципального образования Гулькевичский район в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает Администрация муниципального образования Гулькевичский район в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Гулькевичского городского поселения муниципального образования Гулькевичский район определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского края или администрацией муниципального образования Краснодарского в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

**Статья 38. Параметры минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ соседних земельных участков, от красных линий улиц, красных линий проездов для объектов жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания, относящиеся ко всем территориальным зонам**

**Таблица 2 - Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ соседних земельных участков, от красных линий улиц, красных линий проездов для объектов жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания**

№ п/п	Наименование объектов	Параметры минимальных отступов, в метрах		
		от границ соседних земельных участков/блокированной застройки	от красных линий улиц	от красных линий проездов
1.	Для индивидуального жилищного строительства	3	5	3
3.	Блокированная жилая застройка	0/3	5	3
2.	Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения	по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям, но не менее 3	10	3
3.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	3	5	3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	3	5	3

Примечание:

1. Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы (а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения и др.), выступающие за плоскость фасада не более 0,6м, допускается не учитывать.

2. Размещение жилых зданий в условиях реконструкции возможно с отступом от красных линий на расстоянии - 3 метра, если это предусмотрено градостроительной документацией и правилам застройки и землепользования.

3. За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

4. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

**Статья 41. Параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам**

**Таблица 3 - Допустимые площади озелененной территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Площадь озелененной территории, в процентах (%)
1.	Жилая зона усадебная	25
2.	Многоквартирной застройки жилой зоны	25
3.	Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения.	40
4.	Оздоровительные организации	≥ 60-50
5.	Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта.	25
6.	Пожарное депо	≤ 15
7.	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады).	не установлено
8.	- крупные парки и лесопарки - скверы на площадях - скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями - сады микрорайона - бульвары (при ширине, м – 18-25 - 25-50	≤ 10 ≤ 60-75 ≤ 70-80 ≤ 45-55 ≤ 70-75 ≤ 75-80



№ п/п	Вид использования	Площадь озелененной территории, в процентах (%)
	- более 50	≤ 65-70

Примечание:

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке;

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована: площадками для отдыха взрослых, детскими площадками; открытыми спортивными площадками; площадками для выгула собак; грунтовыми пешеходными дорожками; другими подобными объектами. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории;

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению процент озеленения определяется по виду использования с максимальным значением;

4. Площадь озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах городских и сельских поселений степной зоны края допускается увеличивать на 10 - 20 процентов.

5. 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

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными документами, но не менее 60% территории земельного участка.

7. Для объектов, не указанных в таблице, минимальная (максимальная) площадь озеленения определяется в соответствии с местными и (или) региональными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами или по аналогии с видами использования, указанными в данной таблице.

## Статья 42. Градостроительный регламент жилых зон

### Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей) (Ж1)

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей), малоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (индивидуального жилищного строительства), блокированной жилой застройки (при общем количестве совмещенных домов не более десяти, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи), малоэтажной многоквартирной жилой застройки, а также иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 4 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС, иные условия
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокированной застройки	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	В сложившейся застройке, мин. размер земельного участка под ОКС мин. площадь 600 кв.м.
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок): размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (не причиняющих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей,
3	2.3	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих	3	мин.: 200; макс.: 5000	60	3/0	5	3	

		стен с соседними жилыми домами (количество 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);							для которых не требует установления санитарной зоны) с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
4	3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2	мин.: 100; макс.:300000	50	3	5	3	
5	3.5.1	Дополнительное, 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	мин.: 100; макс.:300000	50	3	10	3	
6	3.7.1.	Предоставление коммунальных услуг: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3	мин.: 30; макс.: 5000	60	3	5	3	
			Для линейных объектов. Не подлежат установлению, определяются в соответствии с техническими и санитарными нормами						
7	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг	2	мин.: 400; макс.:2500	60	3	5	3	

		без содержания животных							
8	5.1.3	Площадки для занятий спортом: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	не подлежат установлению	мин.: 300; макс.:30000	Не подлежат установлению				
9	9.3	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, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не подлежат установлению						
10	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования.	Не подлежат установлению						
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
11	4.1.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	2	мин.: 300; макс.:30000	50	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (не причиняющих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, для которых не требует установления санитарной зоны) с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
12	4.6	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	2	мин.: 200; макс.: 50000	50	3	5	3	
13	4.4	Магазины: размещение объектов капитального	2	мин.: 600;	80	3	5	3	

		строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м		макс.: 5000						В сложившейся застройке, для ОКС (существующее здание магазина) мин. площадь земельного участка для вида разрешенного использования «Магазин» 30 кв.м.
--	--	---	--	-------------	--	--	--	--	--	--

**Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

14	2.1	Для индивидуального жилищного строительства: выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	
15	2.3	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	

**Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства для основных и условно разрешенных видов использования**

16		парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, телефонных станций, канализаций, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений.	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3		
17	2.7.1	Хранение автотранспорта: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей,	Не подлежит установлению							

**Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства для иных видов разрешенного использования**

		парковки; гаражи; туалет; навес;	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	
--	--	----------------------------------	---	--------------------------	--------------------------	---	---	---	--

			лению				
--	--	--	-------	--	--	--	--

\*Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

\*2 В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть 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 6 м.

- При формировании внутриквартального земельного участка индивидуального жилищного строительства, к которому не обеспечен доступ земель общего пользования, установить следующие параметры:

- Минимальная площадь участка – 300 м<sup>2</sup>.

- Максимальная площадь участка – 5000 м<sup>2</sup>

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

<i>Нормативный разрыв</i>	<i>Поголовье (шт.), не более</i>						
	<i>Свиньи</i>	<i>Коровы</i>	<i>Овцы</i>	<i>Кролики</i>	<i>Птица</i>	<i>Лошади</i>	<i>Песцы</i>
<i>10 м</i>	5	5	10	10	30	5	5
<i>20 м</i>	8	8	15	20	45	8	8
<i>30 м</i>	10	10	20	30	60	10	10
<i>40 м</i>	15	15	25	40	75	15	15

Иные требования:

При разделе земельного участка минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилого дома по фронту улиц (проездов) должна быть не менее 12 м.

Для вновь формируемого земельного участка жилой застройки минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для индивидуального жилого дома на одну семью (на отдельном участке) – 18 м, для блокированных жилых домов – не менее 9 м для каждого.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

Скат крыши вспомогательных строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

В случае блокировки двух объектов капитального строительства, расположенных на двух земельных участках, при наличии нотариального соглашения собственников допускается по границе земельного участка при соблюдении строительных и пожарных норм.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 одновременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29

Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или единовременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 единовременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в границах участка или при наличии существующей автостоянки общего пользования на нормируемом расстоянии.
5. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:  
Минимальный отступ, м: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м; Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения крон деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок;  
локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец) - 4м, допускается размещение в 1м при условии установки водонепроницаемого колодца и возможности подъезда к нему.  
От жилого дома (в том числе и на соседнем участке) до туалета (при отсутствии централизованной канализации) – 12м, септик -5м,



фильтрующий колодец – 8м.

6. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. 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).

7. 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.

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

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

10. При необходимости облицовки стен существующего индивидуального или блокированного жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

11. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. Под инженерной защитой территорий, зданий и сооружений понимается комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий (пункт 3.5 СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (далее – СП 104.13330.2016)).

В качестве основных средств инженерной защиты территорий следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения (пункт 4.9 СП 104.13330.2016).

12. Для секционных малоэтажных жилых домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих хозяйственных помещений, при условии наличия территории для этих целей и согласия собственников жилья.

13. 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.

14. 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).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 20м;

Коэффициент озеленения:

Жилая зона усадебная – 25%;

Многоквартирной застройки жилой зоны - 25%;

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения 40%;

Оздоровительные организации - 60-50%;

Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта - 60-40%;

Пожарное депо – 15%;

Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)-не установлено;

- крупные парки и лесопарки -98%;

- скверы на площадях - 60-75%;

- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями -70-80%;

- сады микрорайона - 45-55%;

- бульвары (при ширине, м – 18-25 - 70-75%;

- 25-50 - 75-80%;

- более 50 - 65-70%.

Высота зданий от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

#### Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки (Ж2)

**Таблица 5 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок данной застройки	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	

		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).								
2	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);	4	мин.: 1000; макс.:5000 0	50	3	5	3		В сложившейся застройке, мин. размер земельного участка под ОКС мин. площадь 600 кв.м.
3	2.3	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	3	мин.: 600; макс.: 5000	60	3/0	5	3		В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (не причиняющих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, для которых не требует установления санитарной зоны) с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).	2	мин.: 30; макс.:5000	60	1	5	3		
			Для линейных объектов. Не подлежат установлению, определяются в соответствии с техническими и санитарными нормами							
5	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов	2	мин.: 100; макс.:3000	60	3	15	3		

		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)		0					
6	9.3	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		Не подлежат установлению					
7	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования.							
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
8	3.3	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	2	мин.: 200; макс.:2000 0	50	3	5	3	
9	4.4	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	2	мин.: 600; макс.: 5000	60	3	5	3	В сложившейся застройке, для ОКС мин. площадь земельного участка для вида разрешенного использования «Магазины» 30 кв.м.

10	4.6	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);	2	мин.: 500; макс.: 5000	60	3	5	3	
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
11	2.1.1	Для Малоэтажной многоквартирной жилой застройки: обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	
12	2.3	Для Блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства для иных видов разрешенного использования</b>									
парковки; гаражи; ; туалет; навес;			1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	

\* Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

\*2 В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть 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 6 м.

- При формировании внутриквартального земельного участка индивидуального жилищного строительства, к которому не обеспечен доступ земель общего пользования, установить следующие параметры:

- Минимальная площадь участка – 300 м<sup>2</sup>.
- Максимальная площадь участка – 5000 м<sup>2</sup>

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

<i>Нормативный разрыв</i>	<i>Поголовье (шт.), не более</i>						
	<i>Свины</i>	<i>Коровы</i>	<i>Овцы</i>	<i>Кролики</i>	<i>Птица</i>	<i>Лошади</i>	<i>Песцы</i>
<i>10 м</i>	5	5	10	10	30	5	5
<i>20 м</i>	8	8	15	20	45	8	8
<i>30 м</i>	10	10	20	30	60	10	10
<i>40 м</i>	15	15	25	40	75	15	15

Иные требования:

При разделе земельного участка минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилого дома по фронту улиц (проездов) должна быть не менее 12 м.

Для вновь формируемого земельного участка жилой застройки минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для индивидуального жилого дома на одну семью (на отдельном участке) – 18 м, для блокированных жилых домов – не менее 9 м для каждого.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

Скат крыши вспомогательных строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		

Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 одновременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13



Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	на 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

В случае блокировки двух объектов капитального строительства, расположенных на двух земельных участках, при наличии нотариального соглашения собственников допускается по границе земельного участка при соблюдении строительных и пожарных норм.

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в границах участка или при наличии существующей автостоянки общего пользования на нормируемом расстоянии.

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

Минимальный отступ, м: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м; Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения крон деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок;

локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец) - 4м, допускается размещение в 1м при условии установки водонепроницаемого колодца и возможности подъезда к нему.

От жилого дома (в том числе и на соседнем участке) до туалета (при отсутствии централизованной канализации) – 12м, септик -5м, фильтрующий колодец – 8м.

6. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. 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).

7. 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.

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

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

10. При необходимости облицовки стен существующего блокированного жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

11. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. Под инженерной защитой территорий, зданий и сооружений понимается комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий (пункт 3.5 СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (далее – СП 104.13330.2016)).

В качестве основных средств инженерной защиты территорий следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения (пункт 4.9 СП 104.13330.2016).

12. Для секционных малоэтажных жилых домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих хозяйственных помещений, при условии наличия территории для этих целей и согласия собственников жилья.

13. 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.

14. 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).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 20м;

Коэффициент озеленения:

Жилая зона усадебная – 25%;

Многоквартирной застройки жилой зоны - 25%;

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения 40%;

Оздоровительные организации - 60-50%;

Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта - 60-40%;

Пожарное депо – 15%;

Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)-не установлено;

- крупные парки и лесопарки -98%;

- скверы на площадях - 60-75%;

- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями -70-80%;

- сады микрорайона - 45-55%;

- бульвары (при ширине, м – 18-25 - 70-75%;

- 25-50 - 75-80%;

- более 50 - 65-70%.

Высота зданий от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

#### **Статья 43. Градостроительный регламент зоны общественного и коммерческого назначения(О1)**

Зона общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в зоне общественного и коммерческого назначения, также допускаются, жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**Таблица – 7 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.)	Максимальный процент застройки, %	

		участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)				От границ соседних ЗУ/блокиров анной застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	3.1	Коммунальное обслуживание: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.	2	мин.: 300; макс.:10000	60	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
2	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей имастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	2	мин.: 100; макс.:100000	60	1	5	3	
3	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг: размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им	2	мин.: 300; макс.:10000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок ЗУ/блокировок застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		коммунальных услуг							
4	3.2.3	Оказание услуг связи: размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи.	2	мин.: 300; макс.:100000	60	3	5	3	
5	3.3	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	2	мин.: 300; макс.:10000	60	3	5	3	
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок ЗУ/блокировок застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)							
7	3.10	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	2	мин.: 300; макс.:50000	60	3	5	3	
8	3.6.1	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	2	мин.: 50; макс.:100000	60	3	5	3	
9	3.6.2	Парки культуры и отдыха: размещение парков культуры и отдыха	Не подлежат установлению						
10	4.4	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет	2	мин.: 600; макс.:5000	60	3	5	3	В сложившейся застройке, для ОКС мин. площадь земельного участка для вида разрешенного

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок ЗУ/блокировок застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		до 5000 кв. м.							использования «Магазинь» 30 кв.м.
11	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3	мин.: 1000; макс.:300000	50	3	1 0	3	
12	3.2.2	Оказание социальной помощи населению: размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения,	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	



№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок данной застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		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							
13	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов: размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	не подлежат установлению	не подлежат установлению	60	3	5	3	
14	3.8.1	Государственное управление: размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их	2	мин.: 300; макс.: 5000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок ЗУ/блокировок застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		деятельность или оказывающих государственных и (или) муниципальных услуги.							
15	4.1	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	2	мин.: 300; макс.: 5000	60	3	5	3	
16	4.5	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	2	мин.: 300; макс.: 50000	60	3	5	3	
17	4.6	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в	2	мин.: 300; макс.: 5000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок ЗУ/блокировок застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)							
18	4.8.1	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.	3	мин.: 500; макс.: 5000	60	3	5	3	
18	4.9.1.3	Автомобильные мойки: размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	2	мин.: 200; макс.: 5000	60	3	5	3	
19	4.9.1.4	Ремонт автомобилей: размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	3	мин.: 200; макс.: 5000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/б.локированной застройки	От красных линий		От красных линий проездов
19	9.3	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	Не подлежат установлению						
20	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования.	Не подлежат установлению						

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/б.локированной застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
21	12.0.2	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.	не подлежат установлению						
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
22	2.1	Для индивидуального жилищного строительства: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием	3	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях <b>25-37</b> Правил.

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным полномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировочной застройки	От красных линий	От красных линий проездов	
		в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).							
23	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);	3	мин.: 1000; макс.: 5000	60	3	5	3	
24	2.3	Блокированная жилая застройка: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	3	мин.: 200; макс.: 5000	60	3	5	3	
<b>Вспомогательные виды и параметры использования для основных и условно разрешенного видов использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
25	4.9	Служебные гаражи: размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта,	1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором М	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ/блокировок данной застройки	От красных линий	От красных проездов	
		используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0							

\* Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

\*2 В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть 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 6 м.

- При формировании внутриквартального земельного участка индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, к которому не обеспечен доступ земель общего пользования, установить следующие параметры:

- Минимальная площадь участка – 300 м<sup>2</sup>.

- Максимальная площадь участка – 5000 м<sup>2</sup>.

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

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	Свиньи	Коровы	Овцы	Кролики	Птица	Лошади	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
------	----	----	----	----	----	----	----

Иные требования:

При разделе земельного участка минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилого дома по фронту улиц (проездов) должна быть не менее 12 м.

Для вновь формируемого земельного участка жилой застройки минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для индивидуального жилого дома на одну семью (на отдельном участке) – 18 м, для блокированных жилых домов – не менее 9 м для каждого.

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

Скат крыши вспомогательных строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

В случае блокировки двух объектов капитального строительства, расположенных на двух земельных участках, при наличии нотариального соглашения собственников добавить или нет!!!! допускается по границе земельного участка при соблюдении строительных и пожарных норм.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 одновременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-	на 100 отдыхающих и	7-10



профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	обслуживающего персонала	
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48

Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в границах участка или при наличии существующей автостоянки общего пользования на нормируемом расстоянии.

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

Минимальный отступ, м: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м; Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения крон деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок;

локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец) - 4м, допускается размещение в 1м при условии установки водонепроницаемого колодца и возможности подъезда к нему.

От жилого дома (в том числе и на соседнем участке) до туалета (при отсутствии централизованной канализации) – 12м, септик -5м, фильтрующий колодец – 8м.

6. Устройство ограждения для индивидуальных и блокированных жилых домов и , выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. 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).

7. 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.

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

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

10. При необходимости облицовки стен существующего индивидуального или блокированного жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом.

11. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. Подинженерной защитой территорий, зданий и сооружений понимается комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий (пункт 3.5 СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (далее – СП 104.13330.2016)).

В качестве основных средств инженерной защиты территорий следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения (пункт 4.9 СП 104.13330.2016).

12. Для секционных малоэтажных жилых домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих хозяйственных помещений, при условии наличия территории для этих целей и согласия собственников жилья.

13. 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.

14. 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).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 20м;

Коэффициент озеленения:

Жилая зона усадебная – 25%;

Многоквартирной застройки жилой зоны - 25%;

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения 40%;

Оздоровительные организации - 60-50%;

Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта - 60-40%;

Пожарное депо – 15%;

Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)-не установлено;

- крупные парки и лесопарки -98%;

- скверы на площадях - 60-75%;

- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями -70-80%;

- сады микрорайона - 45-55%;

- бульвары (при ширине, м – 18-25 - 70-75%;

- 25-50 - 75-80%;

- более 50 - 65-70%.

Высота зданий от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

#### Статья 44. Градостроительный регламент зоны промышленности (П1)

Зона промышленности предназначена для размещения объектов зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

Также допускается размещение объектов, связанных с обслуживанием, расположенных в указанных зонах, конструкторских бюро, объектов среднего профессионального образования, поликлиник, исследовательских лабораторий, спортивно-оздоровительных сооружений для работников таких объектов, административных и торговых объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 9 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	2	мин.: 1000; макс.: 50000	75	1	3	5	
2	1.18	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.	2	мин.: 1000; макс.: 50000	75	1	3	5	
3	2.7.1	Хранение автотранспорта: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе	1	мин.: 30; макс.: 50000	60	3	5	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
		подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.							
4	3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	3	мин.: 30; макс.:5000	60	3	5	3	
5	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).	2	мин.: 100; макс.:50000	60	3	5	3	
6	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг: размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.	2	мин.: 300; макс.:5000	60	3	5	3	
7	6.0	Производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	3	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
8	6.1	Недропользование: Осуществление геологических изысканий, добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;	3	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
		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							
9	6.3	Легкая промышленность: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	3	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
10	6.3.1	Фармацевтическая промышленность: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	3	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
11	6.4	Пищевая промышленность: размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	1	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
12	6.6	Строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства,	3	мин.:5000; макс.:500000	60	1	3	1	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
		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.							
13	6.7	Энергетика: размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <b>кодом 3.1.</b>	не более 70м	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
14	9.3	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	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
15	12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 12.0.1 - 12.0.2</a>	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	



№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
16	6.2.1	Автомобилестроительная промышленность: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	2	мин.: 500; макс.: 100000	50	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
17	6.9	Склады: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	2	мин.: 1000 макс.: 10000	60	1	5	3	
18	6.9.1	Складские площадки: временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.	1	мин.: 100 макс.: 1000	60	1	5	3	
<b>Вспомогательные виды и параметры использования для основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
19	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки, гаражи;	1	не подлежат установлению	не подлежат	1	5	5	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
	туалет; навес				установлено			технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил	

\* Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

Иные требования:

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

В случае блокировки двух объектов капитального строительства, расположенных на двух земельных участках, при наличии нотариального соглашения собственников допускается по границе земельного участка при соблюдении строительных и пожарных норм.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 единовременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 единовременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 единовременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 единовременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10

Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29

Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в границах участка или при наличии существующей автостоянки общего пользования на нормируемом расстоянии.
5. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:  
Минимальный отступ, м: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м; Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения кроны деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок;  
локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец) - 4м, допускается размещение в 1м при условии установки водонепроницаемого колодца и возможности подъезда к нему.  
От жилого дома (в том числе и на соседнем участке) до туалета (при отсутствии централизованной канализации) – 12м, септик -5м, фильтрующий колодец – 8м.
6. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. 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).
7. 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.

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

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

10. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. Подинженерной защитой территорий, зданий и сооружений понимается комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий (пункт 3.5 СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (далее – СП 104.13330.2016)).

В качестве основных средств инженерной защиты территорий следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения (пункт 4.9 СП 104.13330.2016).

11. 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.

12. 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).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 20м;

Коэффициент озеленения:

Жилая зона усадебная – 25%;

Многоквартирной застройки жилой зоны - 25%;

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения 40%;

Оздоровительные организации - 60-50%;

Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта - 60-40%;

Пожарное депо – 15%;

Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)-не установлено;

- крупные парки и лесопарки -98%;

- скверы на площадях - 60-75%;
- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями -70-80%;
- сады микрорайона - 45-55%;
- бульвары (при ширине, м – 18-25 - 70-75%;
- 25-50 - 75-80%;
- более 50 - 65-70%.

Высота зданий от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

#### **Статья 45. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И)**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов энергетики, коммунального обслуживания, связи, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 10 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1		Предоставление коммунальных услуг: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).	2	мин.: 50; макс.: 100000	60	3	5	3	
2	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг: размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.	2	мин.: 300; макс.: 5000	60	3	5	3	
3	6.7	Энергетика: размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <b>кодом 3.1</b>	не более 70м	мин.: 5000; макс.: 50000	60	1	3	1	
4	6.8	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные,	Не более	мин.: 50; макс.: 5000	60	1	3	1	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, 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.	30м						
5	6.9.1	Складские площадки: временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	1	мин.: 100 макс: 1000	60	1	5	3	
6	9.3	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	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
7	12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
8	<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>								
	Не установлены								



№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
9	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки; гаражи; туалет; навес.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.	

\* Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

Иные требования:

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 15 м.

В случае блокировки двух объектов капитального строительства, расположенных на двух земельных участках, при наличии нотариального соглашения собственников допускается по границе земельного участка при соблюдении строительных и пожарных норм.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные,	на 100 одновременных	21-29

лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	посетителей	
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой	7-10

	площади	
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.
2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в границах участка или при наличии существующей автостоянки общего пользования на нормируемом расстоянии.
5. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:  
Минимальный отступ, м: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; от стволов среднерослых деревьев - 2 м; от кустарника - 1 м; Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения крон деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок;  
локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец) - 4м, допускается размещение в 1м при условии установки водонепроницаемого колодца и возможности подъезда к нему.  
От жилого дома (в том числе и на соседнем участке) до туалета (при отсутствии централизованной канализации) – 12м, септик -5м, фильтрующий колодец – 8м.
6. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. 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. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. 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).

7. 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.

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

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

10. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. Подинженерной защитой территорий, зданий и сооружений понимается комплекс сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий (пункт 3.5 СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (далее – СП 104.13330.2016)).

В качестве основных средств инженерной защиты территорий следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения (пункт 4.9 СП 104.13330.2016).

11. 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.

12. 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).

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 20м;

Коэффициент озеленения:

Жилая зона усадебная – 25%;

Многоквартирной застройки жилой зоны - 25%;

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения 40%;

Оздоровительные организации - 60-50%;

Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта - 60-40%;

Пожарное депо – 15%;

Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)-не установлено;

- крупные парки и лесопарки -98%;

- скверы на площадях - 60-75%;

- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями -70-80%;

- сады микрорайона - 45-55%;

- бульвары (при ширине, м – 18-25 - 70-75%;

- 25-50 - 75-80%;

- более 50 - 65-70%.

Высота зданий от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров;

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 16, ч. 1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

#### **Статья 46. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов автомобильного транспорта и обслуживания автотранспорта, объектов придорожного сервиса, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 11 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (число обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	2.7.1	Хранение автотранспорта: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 4.9</a>	1	мин.: 30; макс.: 50000	60	3	5	3	В территориальной зоне допускается размещение объектов капитального строительства с соблюдением технических регламентов, в том числе пожарных норм, и норм указанных в статьях 25-37 Правил.
2	4.9.1	Объекты дорожного сервиса: Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса	2	мин.: 500; макс.: 10000	60	3	3	3	
3	4.9.1.1	Заправка транспортных средств: размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.	1	мин.: 1000; макс.: 5000	60	3	5	3	
4	4.9.1.2	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.	2	мин.: 600; макс.: 10000	60	3	5	3	
5	4.9.1.3	Автомобильные мойки: Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	2	мин.: 500; макс.: 5000	60	3	3	3	
6	4.9.1.4	Ремонт автомобилей: размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	2	мин.: 500; макс.: 5000	60	3	3	3	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС		
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв. м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м				
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц			От красных линий проездов
7	6.8	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, 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 <b>3.1.1, 3.2.3.</b>	Не более 30м	мин.: 50; макс.: 5000	60	1	3	1		
8	7.1.1	Железнодорожные пути: Размещение железнодорожных путей	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению		
9	7.2.1	Размещение автомобильных дорог: Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами <a href="#">2.7.1, 4.9, 7.2.3.</a> а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению		
10	7.5	Трубопроводный транспорт: Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению		

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв. м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
11	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования: размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.	1	мин.: 100; макс.: 1000	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
12	9.3	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, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
13	12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 12.0.1 - 12.0.2</a>	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
14	Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
15	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки, гаражи; туалет; навес		Не подлежат установлению						



Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 одновременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего	21-29

	персонала	
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	на 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Допустимые площади озеленения территории земельных участков (площадь озелененной территории, в процентах (%):

1. Жилая зона усадебная – не более 25 %;
2. Многоквартирной застройки жилой зоны – не более 25 %;

3. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения – не более 40 %;
4. Оздоровительные организации – не более 60-50 %;
5. Прочие объекты, в т. ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта – не менее 60-40 %;
6. Пожарное депо – не менее 15 %;
7. Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады – не установлено
  - крупные парки и лесопарки – не менее 10 %;
  - скверы на площадях – не менее 60-75 %;
  - скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями – не менее 70-80%;
  - сады микрорайона – не менее 45-55 %;
  - бульвары (при ширине, м – 18-25 – не менее 70-75 %;
    - 25-50 – не менее 75-80 %;
    - более 50 – не менее 65-70 %

#### Статья 47. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1)

Зоны сельскохозяйственных угодий предназначены для осуществления деятельности связанной с растениеводством, овощеводством, рыбоводством и другими видами деятельности, предусмотренными настоящими Правилами.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами.

В ряде случаев, предусмотренных настоящими Правилами, допускается размещение объектов, связанных с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, а также с обеспечением сельскохозяйственного производства.

**Таблица 12 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОРС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства									

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
1	1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур: осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	Не подлежат установлению						Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке (Статья 25 настоящих Правил, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Обязательны для исполнения мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе водоводов питьевого назначения, предусмотренные 00 настоящих Правил. Размещение объектов капитального строительства в водоохраной зоне и прибрежно-защитной полосе выполнять с учетом 07 настоящих Правил. Проведение различных видов деятельности в зонах охраны ОКН согласно 08 настоящих Правил.
2	1.3	Овощеводство: осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	Не подлежат установлению						
3	1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных цветочных культур: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	Не подлежат установлению						
4	1.5	Садоводство: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	Не подлежат установлению						
5	1.19	Сенокосение: кошение трав, сбор и заготовка сена	Не подлежат установлению						
6	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных: выпас сельскохозяйственных животных	Не подлежат установлению						

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
7	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1	не подлежат установлению	70	3	5	5	
8	1.18	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	не подлежат установлению	70	3	5	5	
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
9	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования: Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	Не подлежат установлению						

**Примечания:**

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 одновременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения,		

кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или единовременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 единовременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Допустимые площади озеленения территории земельных участков (площадь озелененной территории, в процентах (%)):

1. Жилая зона усадебная – не более 25 %;
2. Многоквартирной застройки жилой зоны – не более 25 %;
3. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения – не более 40 %;
4. Оздоровительные организации – не более 60-50 %;
5. Прочие объекты, в т. ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта – не менее 60-40 %;
6. Пожарное депо – не менее 15 %;
7. Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады – не установлено  
- крупные парки и лесопарки – не менее 10 %;

- скверы на площадях – не менее 60-75 %;
- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями – не менее 70-80%;
- сады микрорайона – не менее 45-55 %;
- бульвары (при ширине, м – 18-25 – не менее 70-75 %;
  - 25-50 – не менее 75-80 %;
  - более 50 – не менее 65-70 %

#### Статья 48. Градостроительный регламент зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)

Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения предназначены для осуществления деятельности связанной с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, а также с обеспечением сельскохозяйственного производства.

**Таблица 13 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	1.8	Скотоводство: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1	не подлежат установлению	70	3	5	5	
2	1.9	Звероводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий,	1	не подлежат установлению	70	3	5	5	



№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв. м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)							
3	1.10	Птицеводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1	не подлежат установлению	80	3	5	5	
4	1.11	Свиноводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1	не подлежат установлению	70	3	5	5	
5	1.12	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 разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1	не подлежат установлению	70	1	5	5	
6	1.13	Рыбоводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или)	1	не подлежат установлению	70	3	5	5	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
		содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)							
7	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1	не подлежат установлению	80	3	5	5	
8	1.18	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	не подлежат установлению	80	3	5	5	
9	1.19	Сенокосение: кошение трав, сбор и заготовка сена	Не подлежат установлению						
10	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	Не подлежат установлению						
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
11	Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
12	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки, гаражи, туалет, навес объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства		не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 единовременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 единовременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	на 100 единовременных посетителей	21-29
Береговые базы маломерного флота	на 100 единовременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 единовременных	По расчетной вместимости

	посетителей	
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или единовременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 единовременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48
Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

Допустимые площади озеленения территории земельных участков (площадь озелененной территории, в процентах (%)):

1. Жилая зона усадебная – не более 25 %;
2. Многоквартирной застройки жилой зоны – не более 25 %;
3. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения – не более 40 %;
4. Оздоровительные организации – не более 60-50 %;

5. Прочие объекты, в т. ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта – не менее 60-40 %;

6. Пожарное депо – не менее 15 %;

7. Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады – не установлено

- крупные парки и лесопарки – не менее 10 %;

- скверы на площадях – не менее 60-75 %;

- скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями – не менее 70-80%;

- сады микрорайона – не менее 45-55 %;

- бульвары (при ширине, м – 18-25 – не менее 70-75 %;

– 25-50 – не менее 75-80 %;

– более 50 – не менее 65-70 %

## Статья 49. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р)

Таблица 14- Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, высота	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	3.6.2	Парки культуры и отдыха: размещение парков культуры и отдыха	не подлежат установлению	мин: 100 макс: 500000	Не подлежат установлению			Не допускается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях; осуществление видов деятельности	
2	5.1.3	Площадки для занятий спортом: Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).	не подлежат установлению	мин: 100 макс: 500000	Не подлежат установлению				
3	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом: размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе	Предельная высота сооружений	Не подлежат установлению					

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, высота	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		(теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).	не более 7 м					в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; разработка месторождений полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений. Иные ограничения использования определяются лесохозяйственным регламентом. Обязательны для исполнения мероприятия по поясам зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, санитарно-защитной полосе	
4	9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы: сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)			Не подлежат установлению				

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, высота	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
								<p>водоудовольствие питьевого назначения, предусмотренные статьей 31 настоящих Правил.</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в водоохранной зоне и прибрежно-защитной полосе выполнять в соответствии со статьей 28 настоящих Правил. Проведение различных видов деятельности в зонах охраны ОКС согласно статье 30 настоящих Правил.</p>	
5	9.1	Охрана природных территорий: сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в	Не подлежат установлению						

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, высота	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		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							
6	9.3	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.	Не подлежат установлению						
7	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования.	Не подлежат установлению						
8	12.0.2	Благоустройство территории: размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и	Пределная высота сооружений не более 7 м	Не подлежат установлению					



№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, высота	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.							
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
9	Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
10	<p>Улично-дорожная сеть: Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>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</p>		Предельная высота сооружений не более 3 м	Не подлежат установлению					

**Примечания:**

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Применительно к частям территории в пределах рекреационной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, согласно части 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и целевым назначением в индивидуальном порядке».

В состав зон рекреационного назначения, могут включаться территории, занятые лесопарками, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в данной территориальной зоне, либо с обслуживанием таких объектов, за исключением линейных объектов, связанных с объектами, расположенными в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.

– Допустимые площади озеленения территории земельных участков (площадь озелененной территории, в процентах (%)):

- 1. Жилая зона усадебная – не более 25 %;
- 2. Многоквартирной застройки жилой зоны – не более 25 %;
- 3. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения – не более 40 %;
- 4. Оздоровительные организации – не более 60-50 %;
- 5. Прочие объекты, в т. ч. производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта – не менее 60-40 %;
- 6. Пожарное депо – не менее 15 %;
- 7. Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады – не установлено
  - - крупные парки и лесопарки – не менее 10 %;
  - - скверы на площадях – не менее 60-75 %;
  - - скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями – не менее 70-80%;

- сады микрорайона – не менее 45-55 %;
- бульвары (при ширине, м – 18-25 – не менее 70-75 %;
- – 25-50 – не менее 75-80 %;
- – более 50 – не менее 65-70 %

**Статья 50. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями (Сп1)**

Зоны специального назначения, связанные с захоронениями предназначены для осуществления ритуальной и специальной деятельности.

К ритуальной деятельности относится размещение кладбищ, объектов по продаже ритуальных принадлежностей, а также объектов религиозного использования.

К специальной деятельности относится размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских и биологических отходов, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов.

**Таблица 16 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									

1	9.3	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	не подлежат установлению					
---	-----	---	--------------------------	--	--	--	--	--

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв. м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм							
2	12.1	Ритуальная деятельность: размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	не подлежат установлению	мин: 600 макс: 50000	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
3	12.2	Специальная деятельность: размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).	не подлежат установлению	мин: 300 макс: 200000	50	5	5	5	
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
нет									
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
4	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция,		не подлежат	не подлежат установлению	не подлежат	не подлежат	не подлежат	не подлежат	

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС	
			Пределная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Пределные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц		От красных линий проездов
		водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки; гаражи; туалет; навес объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	ат установ лению		ат установ лению	ат установ лению	установл ению	установл ению	

**Примечания:**

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены пределная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
  - предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
  - предоставленные для добычи полезных ископаемых.
- Нормы расчета стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные территории и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	на 100 одновременных посетителей	28-38
Лесопарки и заповедники	на 100 одновременных посетителей	14-19
Базы кратковременного отдыха (спортивные,	на 100 одновременных	21-29

лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	посетителей	
Береговые базы маломерного флота	на 100 одновременных посетителей	21-29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7-10
Гостиницы (туристские и курортные)	на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	21-29
Мотели и кемпинги	на 100 одновременных посетителей	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	14-19
Здания и сооружения		
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	на 100 работающих	28-38
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	на 100 работающих в двух смежных сменах	21-29
Дошкольные учреждения	1 объект	5-7
Школы	1 объект	6-8
Промышленные предприятия	на 100 работающих в двух смежных сменах	14-19
Больницы	на 100 коек	7-10
Поликлиники	на 100 посещений	10-14
Спортивные объекты с местами для зрителей	на 100 мест	5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	на 100 мест или одновременных посетителей	21-30
Парки культуры и отдыха	на 100 одновременных посетителей	10-13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	
более 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	10-13
от 50 до 200 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	7-10
до 50 м <sup>2</sup>	на 100 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
Рынки	на 50 торговых мест	35-48

Рестораны и кафе общегородского значения	на 100 мест	21-29
Гостиницы высшей категории	на 100 мест	20-24
Гостиницы прочие	На 100 мест	6-9
Вокзалы всех видов транспорта	на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21-29

**Глава 3. Описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства территории вне границ населенных пунктов сельского поселения Союз Четырех Хуторов Гулькевичского района**

**Статья 51. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И)**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов энергетики, коммунального обслуживания, связи, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 10 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Параметры минимальных отступов, м			Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.) кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м				
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов		
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>										
6.7		Энергетика: размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида	Не подлежат установлению							

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						Ограничения использования ЗУ и ОКС
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), кв.м	Максимальный процент застройки, %	Параметры минимальных отступов, м			
						От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
		разрешенного использования с кодом 3.1							
2	6.8	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, 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.	Не подлежат установлению						
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
3	парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки, гаражи, туалет; навес.	Не подлежат установлению							

**Примечания:**

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными



объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Допустимые площади озеленения территории земельных участков (площадь озелененной территории, в процентах (%)):

1. Жилая зона усадебная – не более 25 %;
2. Многоквартирной застройки жилой зоны – не более 25 %;
3. Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения – не более 40 %;
4. Оздоровительные организации – не более 60-50 %;
5. Прочие объекты, в т. ч. производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта – не менее 60-40 %;
6. Пожарное депо – не менее 15 %;
7. Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады – не установлено
  - крупные парки и лесопарки – не менее 10 %;
  - скверы на площадях – не менее 60-75 %;
  - скверы на жилых улицах, перед отдельными зданиями – не менее 70-80%;
  - сады микрорайона – не менее 45-55 %;
  - бульвары (при ширине, м – 18-25 – не менее 70-75 %;
    - 25-50 – не менее 75-80 %;
    - более 50 – не менее 65-70 %

## Статья 52. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов автомобильного транспорта и обслуживания автотранспорта, объектов придорожного сервиса, а также для размещения иных объектов, предусмотренных настоящими Правилами.

**Таблица 11 - Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Код (числовое обозначение) в	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Ограничения использования ЗУ и ОКС
			этажность зданий, строений, сооружений	размеры земельных участков (мин.- макс.)	линейный процент застройки	Параметры минимальных отступов, м		

	соответствии с Классификатором					От границ соседних ЗУ	От красных линий улиц	От красных линий проездов	
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
1	7.2.1	Размещение автомобильных дорог: размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с <u>кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3</u> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения							Не подлежат становлению
2	12.0.2	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.	Предел ьная высота сооруже ний не более 3 м						Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
3									Не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>									
4		парковки, площадка для мусора, котельная, насосная станция, водопровод, линия электропередач, трансформаторная подстанция, газопровод, линий связи, парковки, гаражи; туалет; навес							Не подлежат установлению

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В соответствии со ст. 15, ч. 1.1 настоящих Правил, в случае если в градостроительном регламенте данной территориальной зоны не установлены предельная этажность зданий (строений, сооружений), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки, либо иные параметры (в таблице указаны как «не подлежат установлению»), то данные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению).

3. В границах данной территориальной зоны территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – отсутствуют.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.