



**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТИХОРЕЦКИЙ РАЙОН**

**РЕШЕНИЕ**

от 26 апреля 2023 года

№ 380

г. Тихорецк

**О внесении изменений в правила землепользования  
и застройки Терновского сельского поселения  
Тихорецкого района**

В соответствии со статьями 31–33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Терновского сельского поселения Тихорецкого района от 7 апреля 2023 года № 7, Совет муниципального образования Тихорецкий район **р е ш и л:**

1. Внести в приложение к решению Совета Терновского сельского поселения Тихорецкого района от 28 июня 2012 года № 158 «Об утверждении правил землепользования и застройки Терновского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 17 марта 2015 года № 35, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 августа 2019 года № 89, 21 апреля 2021 года № 229) следующие изменения:

1) в разделе 1:

пункты 1.2, 1.3 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Терновского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

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

озеленение – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). Кроме газона и деревьев на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека. В площадь озеленения не включаются детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки);

минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки и площадь стилобата до двух этажей не учитывается.

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

пункт 1.6 изложить в следующей редакции:

«1.6. Правила размещаются в установленном порядке:

на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Краснодарского края;

на официальном сайте администрации муниципального образования Тихорецкий район;

на официальном сайте администрации поселения;

на информационном стенде в здании администрации поселения.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, муниципальными правовыми актами муниципального образования Тихорецкий район, Терновского сельского поселения Тихорецкого района, настоящими Правилами.»;

2) в разделе 2:

пункт 2.4 изложить в следующей редакции:

«2.4. На основании статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в результате градостроительного зонирования настоящими Правилами определены следующие виды и состав территориальных зон:

2.4.1. Жилые зоны:

зоны застройки малоэтажными жилыми домами и домами блокированной застройки (ЖЗ 104);

зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 105).

2.4.2. Общественно-деловые зоны:

зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ 201);

зоны учебно-образовательного и спортивного назначения (ОДЗ 202).

2.4.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

зоны производственного и коммунального назначения (ПР 300);

зоны инженерной инфраструктуры (ИЗ 400);

зоны транспортной инфраструктуры (ТЗ 500);

зоны улично-дорожной сети (ТЗ 501).

2.4.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701);

зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства (СХЗ 702);

зоны ведения огородничества (СХЗ 703).

2.4.5. Зоны рекреационного назначения:

зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 600);

зоны рекреационного назначения (РЗ 601).

2.4.6. Зоны кладбищ (СНЗ 800).»;

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.33 дополнить абзацами следующего содержания:

«принятие решения о комплексном развитии территории;

обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах поселения.»;

дополнить пунктами 2.41 – 2.44 следующего содержания:

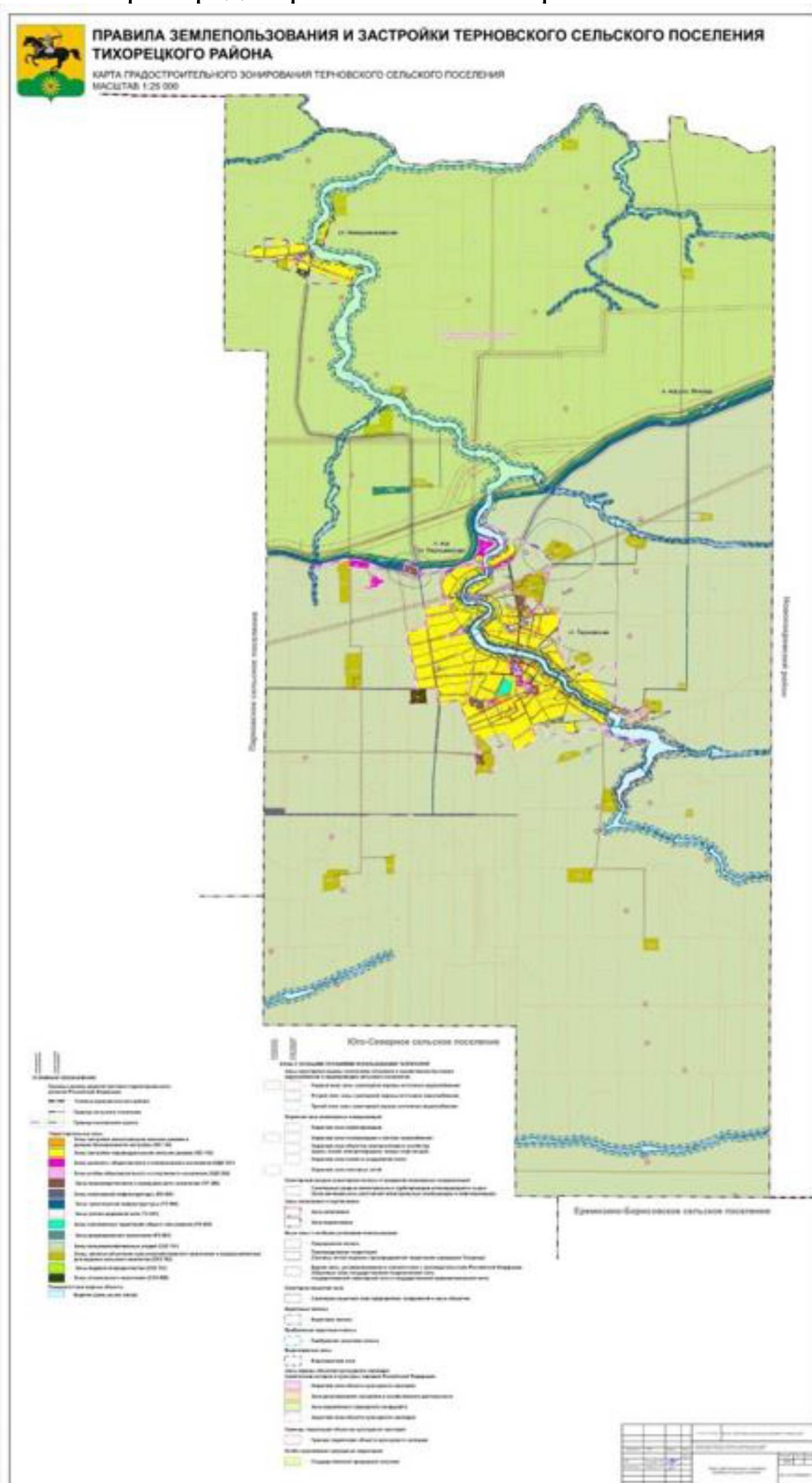
«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание в случае, если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.44. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) раздел 3 изложить в следующей редакции:  
«3. Карта градостроительного зонирования поселения



» ;

4) раздел 4 изложить в следующей редакции:

«Раздел 4. Градостроительные регламенты

4.1. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами и домами блокированной застройки (ЖЗ 104).

4.1.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более трех, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

4.1.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Размещение гаражей	размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и

для собственных нужд	(или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
----------------------	---

#### 4.1.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома
Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 классификатора; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Бытовое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

#### 4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 1

Наименование вида	Предельный минимум	Предельный максимум	Минимальные отступы от красных	Минимальные отступы от границ	Предельное количество этажей	Максимально	Минимальный процент
-------------------	--------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-------------	---------------------

разрешенного использования	альтернативный размер земельного участка, кв. м	фактический размер земельного участка, кв. м	линий (улиц/проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	(эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	фактический процент застройки, %	площадь озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	300	10000	5/3	2	4/15	60	15
Блокированная жилая застройка	300	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	18	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	15	2000*	3	1	2/7	70	не подлежит установлению
Среднеэтажная жилая застройка	100	10000	3/3	2	8/30	65	15



1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства	400	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства	400	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Магазины	200	2000	3/3	2	3/12	65	30
Площадки для занятий спортом	100	2000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	200	2000	3/3	2	3/12	65	30

\* максимальный размер земельных участков, предназначенных для размещения (эксплуатации) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Минимальный отступ от границ земельных участков для таких объектов принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки гаражей. В таких случаях блокированные гаражи располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

Устанавливаемый настоящим регламентом максимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения (эксплуатации) отдельно стоящего гаража для собственных нужд, – 50 кв. м. Максимальный процент застройки такого земельного участка – 100 %. Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража для собственных нужд – 1.

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 1.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В соответствии с пунктом 4.2.5 раздела II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций

образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки жилых домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка для строительства объекта устанавливается не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 6 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 2

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Среднеэтажные многоквартирные дома	6 этажей	0,6	1,2
Среднеэтажные многоквартирные дома	8 этажей	0,8	1,5
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красных линий, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого

проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По заверенному нотариально 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.

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.

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

Отмостка объектов 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.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 400 кв. м, за исключением отдельно стоящих гаражей для собственных нужд, для которых максимальная площадь объекта не может превышать 50,0 кв. метров, объектов, не являющихся объектами капитального строительства, возводимых в границах земельных участков с видами разрешенного использования «Магазины», «Объекты бытового обслуживания», для которых максимальная площадь объекта не может превышать 150,0 кв. метров;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

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

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 раздела II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на

территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.2. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 105).

##### 4.2.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 классификатора; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

4.2.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.2.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома
Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Бытовое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 3

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий (улиц/проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
--	---	--	--	--	--	-----------------------------------	-----------------------------------

			за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м			
1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства	300	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	н не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	400	5000	5/3	2	4/15	60	15
Блокированная жилая застройка	100	4000	5/3	2	3/12	65	не подлежит установлению
Магазины	200	2000	5/3	2	3/12	65	30

1	2	3	4	5	6	7	8
Площадки для занятий спортом	100	2000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	200	2000	5/3	2	3/12	65	30

При застройке новых элементов планировочной структуры минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 3.

В условиях сложившейся застройки, а также в случае реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов. В соответствии с пунктом 4.2.5 раздела II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 3, за исключением блокировки жилых домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки, а также в случае реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка для строительства объекта устанавливается не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 6 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.



Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 4

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По заверенному нотариусом 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.

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.

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

Отмостка объектов 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.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

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

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 400 кв. м, за исключением объектов, не являющихся объектами капитального строительства, возводимых в границах земельных участков с видами разрешенного использования «Магазины», «Объекты бытового обслуживания», для которых максимальная площадь объекта не может превышать 150,0 кв. метров;

высота объекта (до конька) – до 7 м, при условии соблюдения нормативной инсоляции;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

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

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 раздела II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.3. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ 201).

##### 4.3.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Дома социального обслуживания	размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных

	выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
Оказание услуг связи	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
Общежития	размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 классификатора
Бытовое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
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)
Стационарное медицинское обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
Медицинские организации особого назначения	размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)
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
Государственное управление	размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
Проведение научных исследований	размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
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)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2 классификатора; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Банковская и страховая деятельность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание	размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
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
Проведение азартных игр	размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон
Служебные гаражи	размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 классификатора, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
Осуществление	размещение зданий и сооружений, предназначенных для

религиозных обрядов	совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
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 исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора
Парки культуры и отдыха	размещение парков культуры и отдыха
Приюты для животных	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
Стоянка транспортных средств	размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок

4.3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.3.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 классификатора; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
---	---

4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 5

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий (улиц/проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	5000	3/3	2	3/12	60	20
Дома социального обслуживания	300	5000	3/3	2	3/12	60	20
Оказание	300	5000	3/3	2	3/12	60	20

1	2	3	4	5	6	7	8
е социаль ной помощи населени ю							
Оказани е услуг связи	300	5000	3/3	2	5/20	60	20
Общежи тия	300	10000	3/3	2	5/20	60	20
Бытовое обслужи вание	200	2000	3/3	2	3/12	60	30
Амбулат орно- поликли ническое обслужи вание	300	10000	3/3	2	5/30	65	20
Стацион арное медицин ское обслужи вание	300	10000	3/3	2	5/30	65	20
Медици нские организа ции особого назначен ия	300	10000	3/3	2	5/30	60	20
Объекты культурн о- досугово й деятельн ости	300	15000	3/3	2	5/30	60	20
Государс твенное управлен ие	300	15000	3/3	2	5/20	60	20
Проведен ие научных исследов аний	300	10000	3/3	2	3/15	60	20
Амбулат орное ветерина	200	5000	3/3	2	3/15	60	20



1	2	3	4	5	6	7	8
рное обслужи вание							
Деловое управлен ие	300	10000	3/3	2	3/15	60	30
Объекты торговли (торговы е центры, торгово- развлека тельные центры (комплек сы)	300	15000	3/3	2	5/40	60	30
Рынки	200	10000	3/3	2	3/12	60	30
Магазин ы	200	5000	3/3	2	3/12	60	30
Банковск ая и страхова я деятельн ость	300	5000	3/3	2	3/12	60	30
Обществ енное питание	300	5000	3/3	2	3/12	60	30
Гостини чное обслужи вание	300	10000	3/3	2	5/20	60	30
Развлека тельные меропри ятия	300	10000	3/3	2	3/12	60	30
Проведен ие азартных игр	300	5000	3/3	2	3/12	60	30
Служебн ые гаражи	18	3000	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	2/7	100	не подл ежит устано влени ю
Выставо чно- ярмароч ная деятельн	300	5000	3/3	2	3/12	60	30

1	2	3	4	5	6	7	8
ость							
Осущест вление религиоз ных обрядов	200	10000,0	3	2	3/20	60	25
Площадк и для занятий спортом	300	5000	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Историк о- культурн ая деятельн ость	300	5000	3/3	2	3/12	60	не подле жит устано влени ю
Земельн ые участки (террито рии) общего пользова ния	не подлежит устано влению	не подлежит установ лению	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Парки культур ы и отдыха	300	10000	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	70
Приюты для животны х	300	3000	3/3	2	3/10	60	не подле жит устано влен ию
Стоянка транспор тных средств	15	не подлежит установ лению	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Для	300	2000	5/3	2	3/12	60	не

1	2	3	4	5	6	7	8
индивидуального жилищного строительства							подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	2000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 5.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения в границах данной территориальной зоны не допускается, за исключением реконструкции

существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

Размещение объектов капитального строительства в границах земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Парки культуры и отдыха», «Стоянка транспортных средств», «Площадки для занятия спортом» не допускается.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 150 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.4. Зоны учебно-образовательного и спортивного назначения (ОДЗ 202).

##### 4.4.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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)

Среднее и высшее профессиональное образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
Обеспечение занятий спортом в помещениях	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
Оборудованные площадки для занятий спортом	размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора

4.4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.4.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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

4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парашюта,	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения, %
---	---	--	--	---	--	--------------------------------	-----------------------------------

участка			зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство во зданий, строений, сооружений, м	размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство во зданий, строений, сооружений, м	карниза (свеса) скатной кровли, м	ки, %	
1	2	3	4	5	6	7	8
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	200	50000	3	2	5/20	60	20
Среднее и высшее профессиональное образование	200	50000	3	2	5/20	60	20
Обеспечение спортивных зрелищных мероприятий	200	20000	3	2	3/20	60	20
Обеспечение занятий спортом в помещениях	500	20000	3	2	5/40	60	20
Площадки для занятий спортом	200	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Оборудование	200	10000	3	2	3/15	60	20

1	2	3	4	5	6	7	8
ванные площадк и для занятия спортом							
Земельн ые участки (террито рии) общего пользова ния	не подлеж ит устано влению	не подлежи т установ лению	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Объекты культурн о- досугово й деятельн ости	300	10000	3	2	3/12	60	30

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 6.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения в границах данной территориальной зоны не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

Размещение объектов капитального строительства в границах земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Площадки для занятия спортом» не допускается.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 600 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.5. Зоны производственного и коммунального назначения (ПР 300).

##### 4.5.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Недропользование	<p>осуществление геологических изысканий;</p> <p>добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений,</p>



	необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории
Тяжелая промышленность	размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
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
Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)
Фармацевтическая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
Фарфоро-фаянсовая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности
Электронная промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности
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
Нефтехимическая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
Строительная промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и

	вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 классификатора
Атомная энергетика	размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции
Связь	размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 классификатора
Склад	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
Складские площадки	временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
Целлюлозно-бумажная промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
Научно-производственная деятельность	размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора

4.5.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.5.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
---	---

Автомобильные мойки	размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
Заправка транспортных средств	размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
Ремонт автомобилей	размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 7

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Недропользование	1000	не подлежит установлению	3	2	4/16	65	не подлежит установлению
Тяжелая промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	10
Автомобилестроительная промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Легкая промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20

1	2	3	4	5	6	7	8
ленность							
Фармацевтическая промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Фарфоро-фаянсовая промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Электронная промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Пищевая промышленность	500	10000	3	2	5/40	65	20
Нефтехимическая промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Строительная промышленность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Энергетика	5	не подлежит установлению	3	1	5/не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Атомная энергетика	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Связь	100	10000	3	1	5/не подлежит установлению	65	20
Склад	300	10000	3	2	5/20	65	20
Складские площадки	300	10000	3	2	2/40	65	не подлежит установлению
Целлюлоза	1000	10000	3	2	5/40	65	20

1	2	3	4	5	6	7	8
зно-бумажная промышленность							
Научно-производственная деятельность	1000	10000	3	2	5/40	65	20
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Автомобильные мойки	300	5000	3	2	2/10	65	30
Заправка транспортных средств	300	10000	3	2	2/10	65	30
Ремонт автомобилей	300	2000	3	2	2/10	65	30

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 7.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Коэффициент использования территории устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Недропользование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Тяжелая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Автомобилестроительная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Легкая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Фармацевтическая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Фарфоро-фаянсовая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Электронная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Пищевая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Нефтехимическая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Строительная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Энергетика	0,25	не подлежит установлению
Атомная энергетика	0,28	не подлежит установлению
Связь	0,28	не подлежит установлению
Склад	0,3	не подлежит установлению
Складские площадки	0,3	не подлежит установлению
Целлюлозно-бумажная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Научно-производственная деятельность	0,28	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Автомобильные мойки	0,3	1,2
Заправка транспортных средств	0,3	1,2
Ремонт автомобилей	0,3	1,2

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей,

должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

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

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 20 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.6. Зоны инженерной инфраструктуры (ИЗ 400).

##### 4.6.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 классификатора
Связь	размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 классификатора
Гидротехнические сооружения	размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
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)
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора

##### 4.6.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.



4.6.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 9

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Энергетика	100	не подлежит установлению	3	2	5/не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Связь	100	не подлежит установлению	3	2	5/не подлежит установлению	65	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	100	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Предоставление	100	5000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	3	100	не подле

1	2	3	4	5	6	7	8
коммуна льных услуг			ю	ю			жит устано влени ю
Админис тративн ые здания организа ций, обеспечи вающих предоста вление коммуна льных услуг	100	5000	3	2	3	65	15
Земельн ые участки (террито рии) общего пользова ния	18	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подде жит устано влени ю

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 9.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для объектов этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Коэффициент использования территории устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 10

Наименование вида разрешенного	Минимальный коэффициент	Максимальный коэффициент использования территории
-----------------------------------	----------------------------	--

использования земельного участка	использования территории	
Энергетика	0,25	не подлежит установлению
Связь	0,25	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	0,3	2,1
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 20 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 метров.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

## 4.7. Зоны транспортной инфраструктуры (ТЗ 500).

## 4.7.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Железнодорожные пути	размещение железнодорожных путей
Обслуживание железнодорожных перевозок	размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
Размещение автомобильных дорог	размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Обслуживание перевозок пассажиров	размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 классификатора
Стоянки транспорта общего пользования	размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
Стоянка транспортных средств	размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
Воздушный транспорт	размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также

	размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Гидротехнические сооружения	размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Заправка транспортных средств	размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
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
Автомобильные мойки	размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
Ремонт автомобилей	размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 классификатора
Размещение гаражей для собственных нужд	размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора
Служебные гаражи	размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 классификатора, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

4.7.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.7.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 11

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Железнодорожные пути	300	не подлежит установлению	1	1	1/4	80	не подлежит установлению
Обслуживание железнодорожных перевозок	300	не подлежит установлению	3	2	3/25	65	не подлежит установлению
Размещение автомобильных дорог	50	не подлежит установлению	3	2	3/12	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Обслуживание перевозок пассажиров	300	не подлежит установлению	3	2	5/20	65	не подлежит установлению
Стоянки транспор	15	не подлежит	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не по	не подле

1	2	3	4	5	6	7	8
та общего пользова ния		установле нию	ю	ю	ю	леж ит уста нов лен ию	жит устано влени ю
Стоянка транспор тных средств	15	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под леж ит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Воздушн ый транспор т	300	не подлежит установле нию	3	2	3/40	70	не подле жит устано влени ю
Трубопр оводный транспор т	50	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под леж ит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Гидроте хническ ие сооруже ния	300	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под леж ит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Заправка транспор тных средств	300	20000	3	2	2/12	65	30
Обеспеч ение дорожно го отдыха	300	20000	3	2	3/15	65	30
Автомоб ильные мойки	300	5000	3	2	2/10	65	30
Ремонт автомоб илей	300	2000	3	2	2/10	60	30
Хранени	15	50	0	0	2/10	100	не

1	2	3	4	5	6	7	8
е автотран спорта							подле жит устано влени ю
Размеще ние гаражей для собствен ных нужд	15	5000*	3	1	2/10	70	не подле жит устано влени ю
Стоянка транспор тных средств	15	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Земельн ые участки (террито рии) общего пользова ния	18	не подлежит установле нию	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Служебн ые гаражи	18	3000	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	2/10	100	не подле жит устано влени ю

\* максимальный размер земельных участков, предназначенных для размещения (эксплуатации) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Минимальный отступ от границ земельных участков для таких объектов принимается в значениях, определенных таблицей 11, за исключением блокировки гаражей. В таких случаях блокированные гаражи располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

Устанавливаемый настоящим регламентом максимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения (эксплуатации) отдельно стоящего гаража для собственных нужд, – 50 кв. м. Максимальный процент застройки такого земельного участка – 100 %. Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража для собственных нужд – 1.

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 11.



В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Коэффициент использования территории устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 12

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Железнодорожные пути	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Стоянка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Воздушный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Заправка транспортных средств	0,3	1,2
Обеспечение дорожного отдыха	0,3	1,2
Автомобильные мойки	0,3	1,2
Ремонт автомобилей	0,3	1,2
Хранение	0,5	2,0

автотранспорта		
Размещение гаражей для собственных нужд	0,5	2,0
Стоянка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Служебные гаражи	0,3	2,0

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента использования территории на показатель площади земельного участка.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

- минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
- максимальная площадь объекта – 800 кв. м;
- высота объекта (до конька) – до 20 м;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.8. Зоны улично-дорожной сети (ТЗ 501).

4.8.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
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
Гидротехнические сооружения	размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Стоянка транспортных средств	размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
Стоянки транспорта общего пользования	размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту

4.8.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.8.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

## 4.9. Зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 600).

## 4.9.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Парки культуры и отдыха	размещение парков культуры и отдыха
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора

4.9.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.9.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 13

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Парки культуры и отдыха	18	20000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	70

1	2	3	4	5	6	7	8
						ию	
Земельные участки (территории) общего пользования	18	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в границах данной территориальной зоны не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.10. Зоны рекреационного назначения (РЗ 601).

4.10.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Туристическое обслуживание	размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
Охота и рыбалка	обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
Причалы для маломерных судов	размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
Парки культуры и отдыха	размещение парков культуры и отдыха
Земельные участки (территории) общего пользования	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 классификатора
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 исторических поселений,

	недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
Площадки для занятия спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

4.10.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.10.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 14

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Туристическое обслуживание	1000	15000	3	1	3/15	65	30
Охота и рыбалка	200	15000	3	1	1/5	50	20
Причалы для маломерных судов	200	3000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

1	2	3	4	5	6	7	8
						ию	
Парки культуры и отдыха	1000	10000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	70
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	200,0	10000,0	3	1	1/5	80	не подлежит установлению
Площадки для занятия спортом	200,0	5000,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования», «Площадки для занятия спортом», «Причалы для маломерных судов» размещение объектов капитального строительства не допускается.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 200 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 7 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.11. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701).

##### 4.11.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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
Овощеводство	осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
Садоводство	осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
Выращивание льна и конопли	осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли
Сенокошение	кошение трав, сбор и заготовка сена
Выпас сельскохозяйственных животных	выпас сельскохозяйственных животных
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

##### 4.11.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

##### 4.11.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.



4.11.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельных участков в границах населенных пунктов поселения – 300,0 кв. метров;

максимальная площадь земельных участков в границах населенных пунктов поселения – 550000,0 кв. метров;

иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не подлежат установлению.

За границами населенных пунктов минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения настоящим регламентом не устанавливается.

В соответствии с частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В границах данной территориальной зоны строительство, реконструкция объектов капитального строительства не допускается.

4.12. Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства (СХЗ 702).

4.12.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Научное обеспечение сельского хозяйства	осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
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
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)

Звероводство	осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
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)
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)
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
Рыбоводство	осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
Питомники	выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства

4.12.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.12.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 15

Наименование вида разреше	Предельный мини	Предельный максимал	Минимальные отступы от красных линий в	Минимальные отступы от границ земельного	Предельное количество этажей (эт)/максима	Максимальный	Минимальный процен
---------------------------	-----------------	---------------------	--	--	---	--------------	--------------------

ного использо вания	малый размер земельного участка, кв. м	размер земельного участка, кв. м	целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	льная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	про цен т заст рой ки, %	т озелен ения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Научное обеспече ние сельског о хозяйств а	500	300000	3	2	3/15	60	не подле жит устано влени ю
Хранени е и перерабо тка сельскох озияйстве нной продукц ии	500	500000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Обеспеч ение сельскох озияйстве нного произво дства	500	500000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Скотово дство	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Зверовод ство	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю

1	2	3	4	5	6	7	8
Птицево дство	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Свиново дство	500	500000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Пчелово дство	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Рыбовод ство	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю
Питомни ки	500	300000	3	2	3/20	60	не подле жит устано влени ю

Во всех случаях нового строительства отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 15.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка для реконструкции объекта устанавливается не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальный коэффициент использования территории – 0,2.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

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

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

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

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

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

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

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

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.13. Зоны ведения огородничества (СХЗ 703).

4.13.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Ведение огородничества	осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
Земельные участки общего назначения	земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования

4.13.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.13.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

В данной территориальной зоне возведение объектов капитального строительства не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

#### 4.14. Зоны кладбищ (СНЗ 800).

4.14.1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Ритуальная деятельность	размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения

4.14.2. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.14.3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка – 40000 кв. м;
- предельная этажность – до 3 этажей;
- минимальный отступ от красной линии – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;
- предельная высота объектов и сооружений – до 15 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры:

- минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
- максимальная площадь объекта – 400 кв. м;
- высота объекта (до конька) – до 10 м;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

2. Управлению по обеспечению деятельности Совета муниципального образования Тихорецкий район (Афонина Ю.Н.) обеспечить официальное опубликование настоящего решения в газете «Тихорецкие вести», на официальном сайте администрации муниципального образования Тихорецкий район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и его размещение на официальном сайте Совета муниципального образования Тихорецкий район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования  
Тихорецкий район

А.А. Перепелин

Председатель Совета муниципального  
образования Тихорецкий район

А.Х. Зотов

