

Приложение 1
к решению Совета муниципального
образования Тихорецкий район
от 25 августа 2022 года № 329

«Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета
Братского сельского
поселения Тихорецкого района
от 14 ноября 2012 года № 165
(в редакции решения Совета
муниципального образования
Тихорецкий район
от 25 августа 2022 года № 329)

ПРАВИЛА
землепользования и застройки
Братского сельского поселения
Тихорецкого района

Раздел 1. Общие положения

Основные понятия

1.1. Правила землепользования и застройки Братского сельского поселения Тихорецкого района (далее – поселение, сельское поселение) являются документом градостроительного зонирования, в котором установлены территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений.

1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Братского 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;

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);

минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения ко всей площади земельного участка.

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

1.4. Приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое и текстовое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Правила с указанными материалами являются документами постоянного срока хранения и после их утверждения размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Назначение Правил

1.5. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории поселения;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

1.6. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, муниципальными правовыми актами.

1.7. Правила размещаются в установленном порядке:

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

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, Братского сельского поселения Тихорецкого района, настоящими Правилами.

1.8. Администрацией муниципального образования Тихорецкий район осуществляются следующие полномочия:

осуществление муниципального земельного контроля;

образование и предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

предварительное согласование предоставления земельных участков;

заключение соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности;

выдача разрешений на использование земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

заключение соглашений об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

выдача градостроительных планов земельных участков;

выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

выдача уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомлении об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

выдача уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

выдача актов освидетельствования проведения основных работ по строительству (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства с привлечением средств материнского (семейного) капитала;

выдача сведений, документов и материалов государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

осуществление иных полномочий в сфере земельных и градостроительных отношений.

1.9. Администрацией поселения осуществляются следующие полномочия:

резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд поселения, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;

управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности поселения;

принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решений о сносе самовольной постройки, решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными настоящими Правилами, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами, решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации;

осуществление иных полномочий в сфере земельных и градостроительных отношений.

Ответственность за нарушение Правил

1.10. За нарушение настоящих Правил виновные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел 2. Порядок применения правил землепользования и застройки Братского сельского поселения Тихорецкого района и внесения изменений в указанные правила

Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

2.1. В соответствии с частями 4, 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон, а также отображены границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

2.2. В настоящих Правилах в соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальные зоны установлены с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса Российской Федерации), схемой территориального планирования муниципального образования Тихорецкий район;

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

2.3. Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованиями части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 рекреационного назначения:

зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 600);

зоны рекреационного назначения (РЗ 601).

2.4.5. 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 704).

2.4.6. Зоны специального назначения (СНЗ 800).

2.4.7. Зоны акваторий (АЗ 1000).

2.5. В соответствии с частями 2, 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального образования Тихорецкий район;

видов территориальных зон;

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

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

в границах территорий общего пользования;

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

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2.6. В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2.7. На основании части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящими Правилами градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

2.8. На основании статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами установлены следующие виды разрешенного использования:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

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

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

2.9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.10. В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги, установленным постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.11. Права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами.

Права на земельные участки подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением случаев, установленных указанным Федеральным законом.

2.12. Права на земельные участки прекращаются по основаниям и в порядке, установленным федеральным законодательством.

2.13. В соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Согласно части 6 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

2.14. Случаи и основания использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута установлены статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.15. Размещение 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, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.16. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на земельных участках независимо от формы собственности осуществляются в соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Тихорецкий район, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район, на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, а также разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого администрацией муниципального образования Тихорецкий район в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

2.17. Размещение объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, виды которых определены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300), осуществляется в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 6 июля 2015 года № 627 «Об установлении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута на территории Краснодарского края».

2.18. Градостроительный план земельного участка выдается в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории поселения, осуществляется администрацией муниципального образования Тихорецкий район на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.

2.19. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, внесение изменений в разрешение на строительство, продление срока действия разрешений на строительство осуществляется администрацией муниципального образования Тихорецкий район в соответствии с административными регламентами предоставления указанных муниципальных услуг, утверждаемыми постановлениями администрации муниципального образования Тихорецкий район, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.20. Выдача разрешений на ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.21. Согласно части 2 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации эксплуатация построенного, реконструированного объекта капитального строительства допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2.22. Выдача разрешений на строительство не требуется в случаях, установленных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством Краснодарского края о градостроительной деятельности.

2.23. Подача застройщиком уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции 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, утвержденного постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Подача застройщиком уведомлений об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.

2.25. Разрешение на строительство (реконструкцию) многоквартирных домов не выдается в случае, если земельные участки (на которых планируется такое строительство) не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Указанная информация в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 741/пр, указывается в градостроительных планах земельных участков.

2.26. Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

2.27. При проектировании многоквартирных домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, иных образовательных учреждений.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

2.28. Согласно части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

На основании части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В соответствии с частью 5 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные

регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

2.29. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

2.30. На основании статей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 14, 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии с Порядком подготовки документации по планировке территории в муниципальном образовании Тихорецкий район и принятия решения об утверждении такой документации, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район, с учетом особенностей, установленных статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.31. Согласно части 5 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

2.32. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется администрацией в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по таким проектам, утвержденным решением Совета муниципального образования Тихорецкий район.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки

2.33. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

несоответствие Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального образования Тихорецкий район, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему изменений;

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

поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

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

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

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

принятие решения о комплексном развитии территории;

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

Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

2.34. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты, регулирующие отношения по землепользованию и застройке на территории поселения, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.35. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил и срок действия которых не истек, являются действительными.

2.36. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до дня вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

имеют вид, виды разрешенного использования, не предусмотренные градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не допускается размещение (строительство) соответствующих объектов;

имеют параметры разрешенного строительства, не соответствующие градостроительным регламентам для соответствующих территориальных зон.

2.37. В соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с частями 9, 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

2.38. В соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

2.40. Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

2.41. Использование земельных участков, строительство (эксплуатация) объектов в границах установленных зон затопления, подтопления, ограничивается в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

Раздел 3. Карта градостроительного зонирования поселения

Раздел 4. Градостроительные регламенты

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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, 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
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
--------------------	------------------------------------------

Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более трех, 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); 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

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

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Блокированная жилая застройка», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Магазины» – 3 этажа;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. В сложившейся застройке, а также в случае реконструкции существующего объекта минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка для строительства (реконструкции) жилого дома устанавливается не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м, – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых расположены блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

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

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8
Объекты, допустимые к размещению на земельных участках с видом разрешенного использования «Магазины»	3 этажа	0,4	1,2

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

Примечание:

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.

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).

Ограждения индивидуальной жилой застройки, выполненные по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается при условии согласия всех совладельцев (владельцев помещений в многоквартирном доме). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

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

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).

В соответствии с пунктом 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния разрывы между жилыми, садовыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, 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 границы соседнего 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, а также следующие параметры:

- минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
- максимальная площадь объекта – 800 кв. м;
- высота объекта (до конька) – до 20 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.

Площадь застройки заблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв. м.

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев.

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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более трех, 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); 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 (в соответствии с классификатором

	видов разрешенного использования), 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.

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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, 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

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

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании видов разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. В сложившейся застройке, а также в случае реконструкции существующего объекта минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка для строительства (реконструкции) жилого дома устанавливается не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м, – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых расположены блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

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

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8
Объекты, допустимые к размещению на земельных участках с видом разрешенного использования «Магазины»	3 этажа	0,4	1,2

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

Примечание:

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.

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).

Ограждения индивидуальной жилой застройки, выполненные по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы. Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается при условии согласия всех совладельцев (владельцев помещений в многоквартирном доме). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

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

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 СП 4.13130.2013.

В соответствии с пунктом 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

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

В соответствии с СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета (септика) 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 границы соседнего 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, а также следующие параметры:

- минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
- максимальная площадь объекта – 800 кв. м;
- высота объекта (до конька) – до 20 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.

Площадь застройки заблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв. м.

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев.

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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)

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
Осуществление религиозных обрядов	размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
Религиозное управление и образование	размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
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 – 4.8.2 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования); 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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования), 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)
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)
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
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

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: нет.

4.3.4. 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 – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;
 минимальный отступ от красной линии – 3 м;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
 процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
 минимальный коэффициент использования территории – 0,3;
 максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

Примечание:

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.

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).

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

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
 максимальная площадь объекта – 800 кв. м;
 высота объекта (до конька) – до 7 м;
 высота АМС – от 1 до 100 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)

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:

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 35000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
 процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
 минимальный коэффициент использования территории – 0,15;
 максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

Примечание:

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.

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).

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

Примечание:

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;
 максимальная площадь объекта – 800 кв. м;
 высота объекта (до конька) – до 7 м;
 высота АМС – от 1 до 100 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, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории</p>
Тяжелая промышленность	<p>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</p>
Автомобилестроительная промышленность	<p>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</p>
Легкая промышленность	<p>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)</p>
Фармацевтическая промышленность	<p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон</p>
Пищевая промышленность	<p>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</p>
Нефтехимическая промышленность	<p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья,</p>

	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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
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	размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов

деятельность	
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)

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.

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
Автомобильные мойки	размещение автомобильных моек, 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:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории – не подлежит установлению.

Примечание:

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.

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).

Примечание:

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».

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.

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

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 7 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

4.6. Зоны инженерной инфраструктуры (ИЗ 400).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
Гидротехнические	размещение гидротехнических сооружений, необходимых для

сооружения	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

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:

минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 1,0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1,0 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Примечание:

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.

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).

Примечание:

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – 1 кв. м;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта – до 100 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

4.7. Зоны транспортной инфраструктуры (ТЗ 500).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования), 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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
Стоянки транспорта общего пользования	размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
Водный транспорт	размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта
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
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)
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)

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:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ соседнего земельного участка не подлежит установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории – не подлежит установлению.

Примечание:

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.

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).

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 7 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования), 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
--	----------

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;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – не подлежит установлению;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территории – не подлежат установлению.

Примечание:

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

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

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

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
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

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. Параметры разрешенного использования:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

минимальный процент озеленения земельного участка – 50 %;

иные параметры разрешенного использования не подлежат установлению.

Примечание:

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

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).

4.10. Зоны рекреационного назначения (РЗ 601).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
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:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории – не подлежит установлению.

Примечание:

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 «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением

значения коэффициента использования территории на показатель площади земельного участка.

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).

Примечание:

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 7 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

4.11. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 – 200000,0 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:

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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

	<p>сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);</p> <p>сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
Звероводство	<p>осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
Птицеводство	<p>осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
Свиноводство	<p>осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
Пчеловодство	<p>осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>
Рыбоводство	<p>осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>
Питомники	<p>выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства (здесь исключена следующая строка)</p>

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:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

Примечание:

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.

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.

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

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

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

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

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

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

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

4.13. Зоны ведения огородничества (СХЗ 704).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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;

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

В данной территориальной зоне возведение объектов капитального строительства не допускается (за исключением линейных объектов).

4.14. Зоны специального назначения (СНЗ 800).

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

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
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 – 50000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

Примечание:

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.

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).

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, а также следующие параметры:

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь объекта – 800 кв. м;

высота объекта (до конька) – до 10 м;

высота АМС – от 1 до 100 м.

».

Начальник управления по архитектуре
и градостроительной деятельности
администрации муниципального
образования Тихорецкий район,
главный архитектор муниципального
образования Тихорецкий район

Э.Р. Генрих