**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 33. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Нижегородского сельского поселения**

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Нижегородского сельского поселения Апшеронского района:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Жилые зоны: |
| Ж – 1А | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж – 1Б | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы; |
|  |  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| ОД-1 | Центральная зона делового, общественного и коммерческого  назначения; |
| ОД-2 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  местного значения; |
| ОД-3 | Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах; |
|  |  |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |
| ТОД-1 | Зона объектов здравоохранения; |
| ТОД-2 | Зона объектов образования и научных комплексов; |
| ТОД-3 | Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов |
|  |  |
|  | Производственные зоны: |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м; |
|  |  |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры; |
| ИТ-2 | Зона транспортной инфраструктуры; |
|  |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения. |
|  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения: |
| Р-О | Зона озелененных пространств рекреационного назначения. |
| Р-О/1 | Зона озелененных пространств рекреационного назначения. |
| Р-ТОС | Зона объектов туризма, отдыха и спорта. |
| Р-К | Зона объектов санаторно-курортного и туристического назначения. |
|  |  |
|  | Зоны специального назначения: |
| СН-1 | Зона кладбищ; |
|  |  |
|  | иные виды территориальных зон: |
| ИВ-1 | Зона озеленения специального назначения. |

**Статья 34. 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 в различных территориальных зонах**

Примечание: *В квадратных скобках* […….] *указан код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.*

*Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995))*

Жилые зоны:

Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из которых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок – 200/800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;  при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/ не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/100 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Размещение стоянок (парковок) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [3.6] – Культурное развитие. | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м/15000 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/600 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

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

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

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.

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

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

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

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

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

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

Требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

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

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения.

*Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения.*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.8] - Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначены для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60 кв. м/5000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| - | - | - |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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

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.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

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

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.8] - Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначены для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 35 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м предназначенные для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.3] - Рынки | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначены 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; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначены для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.8] - Развлечения | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначены для обслуживания пассажиров, а также обеспечивают работу транспортных средств, объекты, предназначены для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  стоянки автомобильного транспорта, а также депо (места стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из которых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок – 200/800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;  при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м/15000 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/ не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначены для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) медицинского профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  Станции скорой помощи. |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 40 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/100 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/600 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.;

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

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

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

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.3] - Рынки | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначены 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; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначены для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначены для обслуживания пассажиров, а также обеспечивают работу транспортных средств, объекты, предназначены для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  стоянки автомобильного транспорта, а также депо (места стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.;

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

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

ТОД-1. Зона объектов здравоохранения.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены 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). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  Станции скорой помощи. |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства, предназначены для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук) медицинского профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/ не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначены для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) медицинского профиля; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 60/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [4.4] – Магазины | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения аптек групп: I - II, III - V, VI - VIII; |
| [3.8] - Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначены для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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.

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м /не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 35 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объектов капитального строительства, предназначенные 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); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400кв.м/ не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные 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); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/ не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначены для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека (школы служебного собаководства);  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [5.1] – Спорт | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота сооружений - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 40 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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.

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

ТОД-3. Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов.

*Зона ТОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 40 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Производственные зоны:

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

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

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.1] - Недропользование. | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/500000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;  Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов):  объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Расстояние до красной линии улиц/проездов:**

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

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

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.7] - Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| - | - | - |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Расстояние до красной линии улиц/проездов:**

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

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

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [7.1] – Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  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; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.2] – Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.3] – 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.4] – 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 сопутствующего 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/50 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [6.9] – Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/50 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/не подлежит ограничению (но не более максимальной площади земельного участка, установленной для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит ограничению (но не более максимального размера земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

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

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 кв. м/ 2500000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| [1.3] – Овощеводство. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| [1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур; |
| [1.5] – Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур; |
| [1.6] – Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли; |
| [1.8] – Скотоводство | Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных; |
| [1.13] - Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% | |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Расстояние до красной линии улиц/проездов:**

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

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

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

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

*Зона СХ - 2 служит для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также их развития, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [1.3] - Овощеводство | Объекты капитального строительства, предназначены для осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.4] - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.6] - Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием льна, конопли |
| [1.8] - Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.9] - Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.10] - Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.11] - Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.12] - Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.13] - Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.14] - 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.15] - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.17] - Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [1.18] - Обеспечение сельскохозяйственного производства. | Объекты обеспечения сельскохозяйственного производства (машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции) и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.9] - Склады | Элеваторы и продовольственные склады; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначены для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Расстояние до красной линии улиц/проездов:**

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

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

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений не допускается:

на месте бывших полигонов для бытовых отходов, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;

на площадях залегания полезных ископаемых без согласования с органами Федерального агентства по недропользованию;

в опасных зонах отвалов породы угольных и сланцевых шахт и обогатительных фабрик;

в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и минеральных источников во всех зонах округов санитарной, горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

на землях зеленых зон городов;

на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора и Россельхознадзора;

на землях заповедников;

на землях особоохраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия.

Примечания.

1. Размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий запрещается в водоохранных зонах рек и озер.

2. Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений во втором поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов допускается в соответствии с СП 31.13330.

3. Размещение свиноводческих комплексов промышленного типа и птицефабрик во втором поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов не допускается.

4. Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений в третьей зоне округов санитарной охраны курортов допускается в соответствии с законодательством об особоохраняемых природных территориях, если это не оказывает отрицательного влияния на лечебные средства курорта, и при условии согласования размещения намечаемых объектов с Роспотребнадзором.

5. Размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений в охранных зонах государственных заповедников, национальных парков допускается, если строительство намечаемых объектов или их эксплуатация не нарушит режим использования земель государственных заповедников и национальных парков и не будет угрожать их сохранности. Условия размещения намечаемых объектов должны быть согласованы с ведомствами, в ведении которых находятся эти заповедники и парки.

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

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

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Зоны рекреационного назначения:

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

Р-О. Зона озелененных пространств рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.6] – Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.8] – Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: танцевальных площадок, аттракционов, и игровых площадок; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Использование объектов капитального строительства на земельных участках, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, если соответствующие запреты не установлены законодательством); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от общественных зданий – 5 м;

2) проездов, от общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть полностью проветриваемыми и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Р-О/1. Зона озелененных пространств рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |
| [5.2] – Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м / 20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.6] – Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.8] – Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: танцевальных площадок, аттракционов, и игровых площадок; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Использование объектов капитального строительства на земельных участках, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, если соответствующие запреты не установлены законодательством); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от общественных зданий – 5 м;

2) проездов, от общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть полностью проветриваемыми и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Р-ТОС. Зона объектов туризма, отдыха и спорта.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |
| [5.2] – Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м / 20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [5.1] – Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [5.2.1] – 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м /20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [5.3] – 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| [5.5] – Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| [4.8] – Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [3.6] – Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Использование объектов капитального строительства на земельных участках, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, если соответствующие запреты не установлены законодательством); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от общественных зданий – 5 м;

2) проездов, от общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Ограждения должны быть полностью проветриваемыми и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Р-К. Зона объектов санаторно-курортного и туристического назначения.

*Зона предназначена для сохранения, экологически чистой окружающей среды, природных комплексов и условий (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, другие природные объекты и условия) и формирования объектов, используемых при лечении и профилактики заболеваний и организации отдыха и досуга населения.*

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |
| [9.2] - Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| [9.2.1] - Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [5.2.1] – 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [5.1] - Спорт | Бассейны, теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Использование объектов капитального строительства на земельных участках, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, если соответствующие запреты не установлены законодательством); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [7.4] – Воздушный транспорт | Размещение, вертолетных площадок (вертодромов); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 35 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначены для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - курортные парки, парки, детские парки, спортивные парки, ботанические сады, дендропарки, сады городские, скверы, бульвары, зеленые насаждения, пруды, обводные территории, набережные, берегоукрепительные сооружения набережных, пляжи, спасательные станции;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м.  максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равнозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит ограничению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

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

2) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

3) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, 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.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Ограждения должны быть полностью проветриваемыми и высотой не более 2,0 м.

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

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

Зоны специального назначения:

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

СН.1. Зона кладбищ.

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.1] - Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений; | минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/40 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;  максимальная высота – 12 м. |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 40 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  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. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от общественных зданий – 5 м;

2) проездов, от общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

иные виды территориальных зон:

ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.

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

**Основные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [9.1] - Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м;  максимальная высота – 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%; |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, (водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от зданий и сооружений – 5 м;

2) проездов, от зданий и сооружений – 3 м.

Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

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

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 35 настоящих Правил.

**Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая |  |  |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,4 | 1,2 |
| То же - реконструируемая | 0,6 | 1,6 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |
| Общественно-деловая |  |  |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Производственная |  |  |
| Промышленная | 0,8 | 2,4 |
| Научно-производственная\* | 0,6 | 1,0 |
| Коммунально-складская | 0,6 | 1,8 |
| \*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.  *Примечания*  *1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.*  *2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.*  *3 Границами кварталов являются красные линии.*  *4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.* | | |

Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

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

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

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

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

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

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

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

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

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

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

Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

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

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

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

пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

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

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

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

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

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

Территориальные центры социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов согласно ГОСТ Р 52495-2005 должны быть следующих типов:

стационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях круглосуточного пребывания;

полустационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях пребывания в учреждении в течение определенного времени суток;

нестационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в нестационарных условиях, без их проживания в указанном учреждении или отделении учреждения;

учреждение социального обслуживания на дому - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам по месту проживания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

продольный - 5 процентов;

поперечный - 1 - 2 процента.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояние от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не должно превышать 100 м.

Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять нетравмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории (охранных зонах инженерных сетей)

1. В охранных зонах газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

б) складировать материалы, высаживать деревья всех видов;

в) производить земляные и дорожные работы.

Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.

В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:

а) перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков;

б) размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Организации и частные лица на предоставленных им в пользование земельных участках, зданиях, по которым проходят наружные газопроводы, обязаны обеспечить сохранность этих газопроводов и свободный допуск к ним работников организаций, эксплуатирующих их.

В проектно - сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, вблизи которых расположены наружные газопроводы, должны предусматриваться мероприятия по обеспечению их сохранности. Мероприятия подлежат согласованию с организациями, в собственности или оперативном управлении которых находятся наружные газопроводы.

Организации, выполняющие земляные работы вблизи действующих наружных газопроводов, при обнаружении трубопровода, не указанного в технической документации на производство этих работ, обязаны немедленно прекратить работы, принять меры к обеспечению сохранности трубопровода и сообщить об этом организациям, эксплуатирующим подземные инженерные сооружения.

2. В охранных зонах электрических сетей запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

б) размещать свалки;

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

г) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

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

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

г) размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории(в границах зон затопления, подтопления и водоохранных зон)

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

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

2) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

3) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

4) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

5) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A414A122283FAE00ECBE086382C336750F57AZE50F) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 16](#Par17) Водного кодекса РФ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в [порядке](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F4044E4545172FDEF0E857C7E2813773246019F979E5BA2FZ85BF), установленном Правительством Российской Федерации.

2. Водные объекты или их части, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, могут быть признаны особо охраняемыми водными объектами.

Статус, режим особой охраны и границы территорий, в пределах которых расположены водные объекты, устанавливаются в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A414A122783FAE00ECBE086Z358F) об особо охраняемых природных территориях и законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом РФ, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A444E112283FAE00ECBE086Z358F) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

3. В соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4B444F102283FAE00ECBE086382C336750F578E5BA2C8AZE57F) в области охраны окружающей среды и законодательством в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

4. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом РФ и другими федеральными законами.

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

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Сохранность объектов культурного наследия. Зоны охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В охранной зоне в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях.

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 7 статьи 47.6](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D28EEOELDG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации».

Требования настоящего пункта не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим пунктом.

Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных [статьей 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE7OELDG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 2 статьи 45](#Par92) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в уп[равление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/) письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный [пунктом 5 статьи 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE6OEL2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению уп[равления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/), на основании предписания которого работы были приостановлены.

В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в настоящие Правила вносятся изменения.

В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном [статьей 45.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DEBOELBG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по сохранению объекта культурного наследия.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» и Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе правилами проведения работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В защитных лесах и на особо защитных участках лесов запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.

В лесах, расположенных на территориях национальных парков, природных парков и государственных природных заказников, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, если иное не предусмотрено правовым режимом функциональных зон, установленных в границах этих особо охраняемых природных территорий.

В пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, береговую полосу - полосу земли шириной 20 метров от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега. [Особые условия](consultantplus://offline/ref=60E626DC60AA35352B1B3F63C9CCA881119F1116958494CE53DDC9913AF2ED264157991ABA3E70HCAFN) пользования береговой полосой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых размещены геодезические пункты, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти в области геодезии и картографии и его территориальные органы о всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ.

На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть гидрометеорологической службы, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=BDD3F9E5D2FF057032FF17195ACBFAF9BF9EA0AAD0ABBAD5A69C2E286BF6E67556E7129065A8FF8Eg3J2F) Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

Для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория.

Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.