ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНА

# решением Совета

# Динского сельского поселения

# Динского района

# от № .

Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилые зоны:

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения правовых,* *социальных, культурных,* *бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Одно-, двухквартирные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома (коттеджно-блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  Расстояние от площадок с контейнерами 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. | | |
| Объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  Специализированные технические средства оповещения и информации;  Памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; | |
| Детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  Детские дома и иные детские учреждения;  Объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; | |
| Культовые здания и сооружения | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового, финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  Ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8; |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м. на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,30; |
| Гостевые дома (без содержания скота и птицы) (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное число отдыхающих - 30 человек;  максимальное количество номеров - 15. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  коэффициент застройки Кз - 0,6;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. | |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. | |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 5 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. | |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. | |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 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.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

Примечание (общее):

На основании решения Совета Динского сельского поселения Динского района от 01.11.2012 №217-36/2 «Об установлении размеров предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на территории Динского сельского поселения Динского района» установлено, что предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

-в ст. Динской – от 600 кв.м до 900 кв.м включительно;

-в пос. Украинском -600 кв.м до 1500 кв.м включительно;

Площадь земельных участков, при которых происходит их образование, изменение составляет:

-для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства -300 кв.м при ширине участка не менее 12 метров;

- для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м при ширине 12 метров.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| 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 – 300 /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Одно-, двухквартирные жилые дома; (в том числе с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  Расстояние от площадок с контейнерами 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. | | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; | |
| Культовые здания и сооружения | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового, финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  Ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8; |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,40; |
| Гостевые дома (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное число отдыхающих - 30 человек;  максимальное количество номеров - 15. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 5 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

Примечание (общее):

На основании решения Совета Динского сельского поселения Динского района от 01.11.2012 №217-36/2 «Об установлении размеров предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на территории Динского сельского поселения Динского района» установлено, что предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

-в ст. Динской – от 600 кв.м до 900 кв.м включительно;

-в пос. Украинском -600 кв.м до 1500 кв.м включительно;

Площадь земельных участков, при которых происходит их образование, изменение составляет:

-для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства -300 кв.м при ширине участка не менее 12 метров;

- для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м при ширине 12 метров.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Одно-, двухквартирные жилые дома (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома с приквартирными участками; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; | | |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,40; | | |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый бдок;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  Расстояние от площадок с контейнерами 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. | | |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; | |
| Культовые здания и сооружения | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового, финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | максимальная площадь земельных участков -5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8; |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | максимальная площадь земельных участков 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  коэффициент застройки Кз - 0,6;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
|  |  |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 5 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

Примечание (общее):

На основании решения Совета Динского сельского поселения Динского района от 01.11.2012 №217-36/2 «Об установлении размеров предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на территории Динского сельского поселения Динского района» установлено, что предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

-в ст. Динской – от 600 кв.м до 900 кв.м включительно;

-в пос. Украинском -600 кв.м до 1500 кв.м включительно;

Площадь земельных участков, при которых происходит их образование, изменение составляет:

-для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства -300 кв.м при ширине участка не менее 12 метров;

- для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м при ширине 12 метров.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

Ж – СЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

*Зона Ж – СЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными* *среднеэтажными жилыми домами от 4 до 5 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Многоквартирные среднеэтажные жилые дома 4 - 5 этажей (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,40; | | |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; | | |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; | |
| Культовые здания и сооружения | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового, финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8; |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Гостевые дома (без содержания скота и птицы) (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 эт. (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4  максимальное число отдыхающих - 30 человек;  максимальное количество номеров - 15. |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  коэффициент застройки Кз - 0,6;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
|  |  |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м. Расстояние от красной линии не менее - 5 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

Примечание (общее):

На основании решения Совета Динского сельского поселения Динского района от 01.11.2012 №217-36/2 «Об установлении размеров предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства на территории Динского сельского поселения Динского района» установлено, что предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

-в ст. Динской – от 600 кв.м до 900 кв.м включительно;

-в пос. Украинском -600 кв.м до 1500 кв.м включительно;

Площадь земельных участков, при которых происходит их образование, изменение составляет:

-для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства -300 кв.м при ширине участка не менее 12 метров;

- для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м при ширине 12 метров.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

Ж-КСТ. Зона садоводства и дачного хозяйства.

*Зона садоводства и дачного хозяйства Ж-КСТ предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению (состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков). | Максимальная площадь земельного участка - 200000 кв. м;  Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| - садовые и дачные участки;  - магазины товаров первой необходимости;  - аптечные киоски, аптеки;  - объекты мелкорозничной торговли;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - объекты для обеспечения правопорядка, охраны и пожарной охраны;  - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); | - минимальная площадь земельного участка - 500 кв. м;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;  - минимальные отступы для жилых зданий от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - максимальная высота хозяйственных построек - 7 м от планировочной отметки земли;  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;  пожарные депо. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков. Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| бани, сауны, кафе, бары с ограничением по времени работы | минимальная -500 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий-3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Для земельного участка, предоставленного садоводческому (дачному) объединению (земли общего пользования):  дороги, улицы, проезды (в пределах красных линий), пожарные водоемы, а также площадки и участки объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).  Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  лесополосы;  сторожка с правлением объединения;  магазин смешанной торговли;  площадки для мусоросборников;  площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения;  здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; | Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.  Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым (дачным) участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.  На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:  для улиц - не менее 15 м;  для проездов - не менее 9 м.  Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6 м.  Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:  для улиц - не менее 7 м;  для проездов - не менее 3,5 м.  На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.  Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 м x 12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. |
| Для индивидуальных садовых (дачных) участков:  многолетние насаждения;  замкнутые водоемы;  строения и сооружения вспомогательного использования:  дворовые сооружения (заборы, ворота, туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия, навесы и т.п.);  хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива, содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;  отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;  летние кухни;  теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;  индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); | Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).  При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.  Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:  от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;  до душа, бани (сауны) - 8 м;  от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - санитарно-защитной зоной не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Границы территории садоводческого (дачного) объединения должны отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии не менее 15 м. Указанное расстояние допускается сокращать при соответствующем технико-экономическом обосновании, но не более чем на 30 процентов.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

Расстояния по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (ВЛ) до границы территории садоводческого (дачного) объединения (охранная зона) должны быть не менее:

10 м - для ВЛ до 20 кВ; 15 м - для ВЛ 35 кВ; 20 м - для ВЛ 110 кВ; 25 м - для ВЛ 150 - 220 кВ; 30 м - для ВЛ 330 - 500 кВ.

Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны.

Минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, должны быть не менее:

для трубопроводов 1 класса с диаметром труб:

до 300 мм - 100 м; от 300 до 600 мм - 150 м; от 600 до 800 мм - 200 м; от 800 до 1000 мм - 250 м; от 1000 до 1200 мм - 300 м; свыше 1200 мм - 350 м; для трубопроводов 2 класса с диаметром труб: до 300 мм - 75 м; свыше 300 мм - 125 м.

Минимальные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 150 мм - 100 м; от 150 до 300 мм - 175 м; тот 300 до 500 мм - 350 м; от 500 до 1000 мм - 800 м.

Примечания.

Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для I класса и в 1,5 раза для II класса.

Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ, с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.

Минимальные разрывы от газопроводов низкого давления должны быть не менее 20 м.

Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов для транспортирования нефти при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 300 мм - 50 м; от 300 до 600 мм - 50 м; от 600 до 1000 мм - 75 м; от 1000 до 1400 мм - 100 м.

расстояние до красной линии:

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

от жилого строения (или дома) должно - 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) - 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

от других построек - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

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

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

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальный отступ не устанавливается при условии согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

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

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | Удельный размер земельных участков (м2 на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков | | |
| 15 - 100 | 101 - 300 | 301 и более |
| Сторожка с правлением объединения | 1 - 0,7 | 0,7 - 0,5 | 0,4 - 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2 - 0,5 | 0,5 - 0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения  средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого  объединения | 0,9 | 0,9 - 0,4 | 0,4 и менее |

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

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 И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;  общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, объекты и помещения отделов внутренних дел;  объекты социальной защиты;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  набережные, пруды, лодочные станции;  библиотеки, архивы, информационные центры;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели; общежития;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики;  спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  контрольно-пропускные пункты; общественные уборные; | | | максимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  опоры линий электропередач;  автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения; школы искусств; спортивные школы;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики; | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| Культовые здания и сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | | |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | | |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак; | | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,40; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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.

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

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 И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;  объекты и помещения отделов внутренних дел;  объекты социальной защиты;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;  здания и помещения объектов высшего и среднего профессионального обучения;  объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  автовокзалы; здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств; справочные бюро;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  набережные, пруды, яхт-клубы, лодочные станции, аквапарки;  библиотеки, архивы, информационные центры;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  открытые и крытые рынки; оптовые рынки;  дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели; общежития;  центры обслуживания туристов;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, объекты общей врачебной практики;  спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  контрольно-пропускные пункты;  общественные уборные; | | | максимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  опоры линий электропередач;  автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения; школы искусств; спортивные школы. | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| Культовые здания и сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; | | |
| Гаражи и автостоянки  для легковых автомобилей,  принадлежащих гражданам | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; | | |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак; | | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,40; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 300/800 кв. м на каждый блок;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  коэффициент застройки Кз - 0,4; |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

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.

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

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 И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, железнодорожные вокзалы, речные вокзалы;  объекты технологического назначения транспортного узла;  здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;  информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;  объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;  общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, художественные салоны, клубы;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  пруды, обводненные карьеры; аквапарки;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  открытые и крытые рынки; оптовые рынки;  ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, приемные пункты прачечных и химчисток;  косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели, кемпинги;  центры обслуживания туристов;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, объекты общей врачебной практики;  спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны; яхт-клубы, лодочные станции;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  опорные пункты милиции;  контрольно-пропускные пункты;  общественные уборные; | максимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  опоры линий электропередач;  автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Культовые здания и сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м; |
| Гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок;  размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается;  при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей;  на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка;  на территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.отступами от границ земельного участка; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных  образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| АЗС для легкового и грузового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.   Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м. |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,4;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  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.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

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

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

расстояние до красной линии:

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

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2м. Рекомендуется в дворовой части устанавливать ограждение сплошное, а в огородной части проветриваемое на всю высоту забора. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений по всей длине земельного участка.

Производственные зоны:

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

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса опасности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий II класса вредности и ниже различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.); | минимальная/максимальная площадь земельных участков 3000-250000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Группы предприятий (промышленный узел) II класса вредности и ниже различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.);  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25000-2000000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,8;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования; защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,8; |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых 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 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | максимальная площадь земельных участков – 3500 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | площадь и параметры использования принимаются в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства |
| площадки для мусоросборников | максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м.

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности. 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 И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий III класса вредности и ниже различного профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000-250000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Группы предприятий (промышленный узел) III класса вредности и ниже различного профиля;  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования; защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;  специализированные технические средства оповещения и информации;  памятники, объекты культурного наследия, объекты монументально-декоративного искусства, спортивные площадки, строительные площадки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-250000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,80; |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых 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 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | максимальная площадь земельных участков – 3500 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | площадь и параметры использования принимаются в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства |
| площадки для мусоросборников | максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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.

П – 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий IV класса вредности и ниже различного профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000-250000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Группы предприятий (промышленный узел) IV класса вредности и ниже различного профиля;  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования; защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,80; |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых 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 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | максимальная площадь земельных участков – 3500 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | площадь и параметры использования принимаются в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства |
| площадки для мусоросборников | максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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.

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 И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля;  административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства,  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-250000 кв. м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач; автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования; защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,80; |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых 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 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | площадь и параметры использования принимаются в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства |
| площадки для мусоросборников | максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  гидротехнические сооружения; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м (кроме пожарных депо);  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |
| офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты подсобного назначения, и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации). | минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; вышки, башни, трубы - без ограничения. |

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

расстояние до красной линии:

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

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.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Минимальный отступ устанавливается - 0 м, при условии (удостоверенного) согласования с правообладателем смежного земельного участка с соблюдением технических регламентов;

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| трамвайные, троллейбусные парки;  автобусные парки и таксопарки, парки грузового автомобильного транспорта;  гаражи, автостоянки, автоколонны, автобазы, грузового транспорта;  автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;  автодромы, мотодромы;  предприятия и склады дорожноремонтных служб и организаций;  автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские, автомойки.  объекты водного транспорта (порты, пирсы, причалы, и т.п.); порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта;  объекты воздушного транспорта;  аэропорты;  авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;  авиационные парки;  объекты железнодорожного транспорта;  магистрали и коммуникации железнодорожного транспорта;  железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;  объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;  ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;  офисы, конторы, административные службы, объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны);  объекты научных организаций; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-25000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5м, проездов -0 м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |
| объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения;  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  опоры линий электропередач;  гидротехнические сооружения;  защитные инженерные сооружения;  обустройство набережных, берегоукрепление;  транспортные развязки;  линейные объекты;  объекты и сети инженерно-технического обеспечения;  объекты связи;  объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;  дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;  автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования; защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения;  объекты пожарной охраны, пожарные депо;  зеленые насаждения. | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная площадь земельных участков - 25 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых 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 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; | |
| АЗС для заправки легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.   1. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. | |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | максимальная площадь земельных участков – 3500 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. | |
| офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, сбербанки, отделения связи, а также офисы;  культовые здания и сооружения;  химчистки, прачечные, общественные бани, парикмахерские;  ветеринарные лечебницы;  пункты первой медицинской помощи, аптеки;  платежные терминалы, банкоматы, объекты проката, кафе, столовые;  объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции;  киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания). | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  коэффициент застройки Кз - 0,80; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения; подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  санитарно-защитные зоны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1-15000 кв. м;  коэффициент застройки Кз – 0,80;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| площадки для мусоросборников | максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  Расстояние от площадок с контейнерами 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. |

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.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по письменному согласию правообладателей соседних земельных участков и собственников здании, строений и сооружений, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

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

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 500/2500000 кв. м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  сооружения связи;  опоры линий электропередач;  автомобильные дороги общего пользования;  автомобильные дороги не общего пользования;  защитные дорожные сооружения;  элементы обустройства автомобильных дорог;  искусственные дорожные сооружения; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| зеленые насаждения;  защитные зеленые насаждения;  пункты охраны; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| комплексы, фермы, мини-фермы крупного рогатого скота, свиноводческие комплексы и фермы, птицефабрики;  коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие фермы;  рыбоводческие хозяйства, рыбопитомники;  базы крестьянских (фермерских) хозяйств, пасеки;  тепличные и парниковые хозяйства;  цветочно-оранжерейные хозяйства;  питомники, дендрарии для выращивания, селекции и воспроизводства садовых и огородных культур, декоративных и лекарственных растений;  ветеринарные учреждения;  полевые станы;  кормоцеха;  склады грубых кормов;  промежуточные расходные склады;  склады и хранилища сельскохозяйственной продукции;  здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, продукции плодоводства и виноградарства), для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти и меховых шкурок, масличных и лубяных культур;  предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна;  машиноиспытательные станции, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с сельскохозяйственным производством (вспомогательные производства и хозяйства), а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи указанных объектов;  производства по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов;  пожарные депо, объекты пожарной охраны; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для объектов культурного наследия - 0 м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  проезды и проходы, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;  склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов;  склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений;  бойни;  хранилища навоза и помета;  карьеры. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды - 0 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| зеленые насаждения;  защитные зеленые насаждения;  пункты охраны; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

Не допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений:

на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с органами Госгортехнадзора;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

в первой и второй зонах округов санитарной охраны курортов;

на землях пригородных зеленых зон городских поселений;

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

на землях особо охраняемых природных территорий.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

во втором поясе санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов, кроме животноводческих и птицеводческих предприятий;

в третьей зоне округов санитарной охраны курортов, если это не оказывает отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние курорта;

в охранных зонах особо охраняемых территорий, если это не оказывает негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

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

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

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

Зоны рекреационного назначения:

Р. Зона рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | |
| зеленые насаждения, пруды;  парки культуры и отдыха, детские парки, спортивные парки, выставочные парки, зоопарки, зооуголки, ботанические сады, дендропарки, сады городские, скверы, бульвары, набережные, пляжи;  берегоукрепительные сооружения набережных, причалы, пристани, речные вокзалы;  спортивные и игровые площадки, площадки для размещения аттракционов, летние театры и эстрады, танцевальные площадки, площадки отдыха, беседки, видовые площадки, роллердромы;  объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; специализированные технические средства оповещения и информации; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1800000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| яхт-клубы, лодочные и спасательные станции, общей площадью не более 1500 кв. м;  аквапарки, бассейны, общей площадью не более 5000 кв. м;  кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест;  пункты проката, здания и помещения для компьютерных игр, интернет-кафе не более 50 посадочных мест, общей площадью не более 500 кв. м,  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом, общей площадью не более 500 кв. м; киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания), лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;  опорные пункты милиции, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты пожарной охраны; | максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; |
| культовые объекты, мемориалы;  монументы, памятники, объекты монументально-декоративного искусства;  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  ипподромы, конноспортивные комплексы с конюшней до 50 голов;  гостиницы;  спортивные арены с трибунами, крытые ледовые катки, спортивные залы, крытые теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивно-оздоровительные, физкультурно-оздоровительные комплексы и клубы, фитнес-клубы, тренажерные залы;  стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей (вместимостью до 300 машино-мест для всех видов); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; |
| мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи); | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| общественные уборные;  пешеходные переходы, надземные и подземные;  административные и хозяйственные здания и сооружения, коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  склады оборудования и снаряжения, предназначенного для осуществления отдыха, спорта, туризма;  объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  автономные источники теплоснабжения, электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки, контрольно-пропускные пункты, сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи); | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

Зоны специального назначения:

СН.1. Зона кладбищ.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории, мемориальные парки и комплексы;  благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  общественные туалеты;  пожарные депо;  объекты и сети инженерно-технического обеспечения, линейные объекты (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  автостоянки;  платежные терминалы, банкоматы;  посты милиции;  аптеки;  пункты первой медицинской помощи;  специализированные технические средства оповещения и информации;  культовые здания и сооружения;  дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги; | максимальный размер земельного участка - 40 0000 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,7;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;  максимальная высота – 50 м. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| магазины по продаже предметов ритуального назначения, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, временные павильоны розничной торговли; | максимальная площадь земельного участка - 400 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,7;  максимальная высота – 8 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| автостоянки;  гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, (связанные с облуживанием кладбищ и захоронений), в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;  памятники, объекты монументально-декоративного искусства;  объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;  озеленение; | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

СН.2. Зона размещения отходов потребления.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| полигоны твердых бытовых отходов;  мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы и другие объекты размещения и переработки отходов потребления;  скотомогильники (биотермические ямы);  снегоотвалы;  пожарные депо;  объекты инженерного обеспечения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  автостоянки. | минимальный/максимальный размер земельного участка - 500/50 0000 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  максимальная высота – 50 м. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| захоронения;  крематории; | максимальный размер земельного участка - 40 0000 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,80;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;  максимальная высота – 50 м. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| помещения охраны, помещения и площадки для хранения спец. техники.  парковки и автостоянки для легковых автомобилей (для обслуживающего персонала).  подъездные пути (площадки);  вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;  коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  объекты благоустройства и озеленения территории, средства визуальной информации;  зеленые насаждения;  контрольно-пропускные пункты;  строительные площадки; | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий:

В. Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий.

*Зона В предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;  объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;  аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;  сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов;  места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы, учреждения и органы, исполняющие наказание;  лазареты, общежития, жилые дома для служащих;  зеленые насаждения; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 1000/510 0000 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,6;  максимальная высота – 100 м.  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| общеобразовательные школы, начальные школы, детские сады, детские ясли, детские сады-ясли;  отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  ателье пошивочное, мастерские по ремонту бытовой техники, мастерские по ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, фотоателье, парикмахерские, бани; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 600/15000 кв.м;  коэффициент застройки Кз - 0,8;  максимальная высота – 20 м.  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| казармы;  поликлиники, амбулатории, госпитали, аптеки;  кафе, столовые, закусочные;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  склады, гаражи служебного назначения, автомойки;  стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  производственные объекты, теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;  стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;  объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;  музеи, мемориалы;  культовые объекты;  коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне; | - специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта); |

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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.

иные виды территориальных зон:

ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| зеленые насаждения; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| водозаборные сооружения, гидротехнические сооружения, линии связи, линии электропередачи, подземные трубопроводы. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  коэффициент застройки Кз - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| сенокошение, пчеловодство, изгороди в целях сенокошения и пчеловодства (кроме лесопарковых зон, городских лесов); | максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 2 м;  коэффициент застройки Кз - 0,1; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству Российской Федерации;  объекты благоустройства и озеленения территории, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; | определяются федеральными законами в соответствии с целевым назначением земель. |

Примечание (общее):

Должны соблюдаться требования, установленные природоохранным законодательством, законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.