**ПРИЛОЖЕНИЕ**

**УТВЕРЖДЕНО**

**решением Совета муниципального**

**образования Славянский район**

**от 18.12.2024 № 21**

**ПРАВИЛА**

**землепользования и застройки**

**Ачуевского сельского поселения**

**Славянского района**

**Краснодарского края**

**(в редакции от 18.12.2024 № 21)**

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

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Ачуевское сельское поселение (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, муниципального образования Ачуевское сельское поселение (далее – также далее муниципальное образование, сельское поселение), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, [Земельным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/0) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=D22385717C61FA8D2B4C6F5E8D81F8C6D2FF8F7EA74A939C11211F35D4o0z0F) от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами и издаваемые в соответствии с ними иные нормативными правовыми актами Российской Федерации (указы и распоряжения Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации, иные нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти), [Законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/23941540/0) Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края», иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/36965900/1000) муниципального образования, документами территориального планирования, действующими на территории муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края.
2. Правила подготовлены применительно ко всей территории сельского поселения с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.
3. Правила обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.
4. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте сельского поселения и Славянского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - официальный сайт).
5. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 2. Назначение и содержание Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разработаны в целях:

– создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создания условий для планировки территорий муниципального образования;

– обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем

предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Содержание и состав приняты в соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

**Статья 3. Действие правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану муниципального образования Ачуевское сельское поселение, иным документам территориального планирования**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального образования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.
2. Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений, является основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

**Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. В Правилах используются понятия, значения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных и региональных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации и Краснодарского края.

**ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 5. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления муниципального образования Ачуевское сельское поселение и органами государственной власти Краснодарского края**

1. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования и органов исполнительной власти Краснодарского края в области градостроительной деятельности и земельных отношений могут быть перераспределены в порядке, предусмотренном [частью 1.2 статьи 17](consultantplus://offline/ref=D22385717C61FA8D2B4C6F5E8D81F8C6D2FF8F7EA74A939C11211F35D40088E8AA70E0763Ao4z9F) Федерального закона от 6 октября 2003 года. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также на основании Законов Краснодарского края.
2. Срок наделения органов местного самоуправления государственными полномочиями в области градостроительной деятельности и земельных отношений определяется Законом Краснодарского края.
3. Орган местного самоуправления муниципального образования осуществляет свои полномочия в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 7 июня 2004 года № 717-КЗ «О местном самоуправлении в Краснодарском крае», Уставом муниципального образования, и иными федеральными законами, законами Краснодарского края.

**Статья 6. Комиссия** **по подготовке проектов по внесению изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Славянского района**

1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.
2. Положение, регулирующее состав и порядок деятельности Комиссии, утверждается нормативным правовым актом администрации муниципального образования Славянский район.
3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, Постановлением о Подготовке и иными муниципальными правовыми актами.

**ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 7. Общие положения о градостроительном регламенте**

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

2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах установлены и действуют в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, расположенные на территории муниципального образования , виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования не соответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения видов их использования в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

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

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

**Статья 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели земельного участка или объекта капитального строительства планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. [Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/) осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 13. Общие положения о планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом [Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями и дополнениями).](https://internet.garant.ru/#/document/36978113/paragraph/11599/doclist/10018/1/0/0/JTVCJTdCJTIybmVlZF9jb3JyZWN0aW9uJTIyJTNBZmFsc2UlMkMlMjJjb250ZXh0JTIyJTNBJTIyJTVDdTA0NDIlNUN1MDQ0MCU1Q3UwNDM1JTVDdTA0MzElNUN1MDQzZSU1Q3UwNDMyJTVDdTA0MzAlNUN1MDQzZCU1Q3UwNDM4JTVDdTA0NGYlMjAlNUN1MDQzYSUy)

**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 14. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проекту генерального плана, проекту Правил, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Порядок и сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории муниципального образования регламентируется [Градостроительным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138258/0) Российской Федерации, [Земельным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/43709898/1000) муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными актами.

**ГЛАВА 5.** **ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 15. Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, муниципальными правовыми актами и настоящими Правилами.

2. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32, с учетом статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 16. Комплексное развитие территории**

1. Комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений.

2. Вопросы, связанные с комплексным развитием территории, регулируются главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

3. Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости регулируется приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества».

4. Для проектов комплексного развития территорий коэффициент минимального отношения мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса рассчитывается в границах проекта планировки территории, подготовленного в рамках процедуры о комплексном развитии территории.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию принимаются согласно нормативам градостроительного проектирования и требованиям действующего законодательства.

**Статья 17. Ответственность за нарушения правил землепользования и застройки**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации Об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года №195-ФЗ, Законом Краснодарского края 23 июля 2003 года №608-КЗ «Об административных правонарушениях».

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ,**

**ГЛАВА 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 18. Порядок установления территориальных зон**

1. В результате градостроительного зонирования территории Ачуевского сельского поселения установлены территориальные зоны, отображенные на карте градостроительного зонирования.
2. Для земельных участков в пределах территориальных зон, границы которых установлены с учетом функциональных зон, определенных генеральным планом без учета принципа деления земель по целевому назначению на категории, границы таких территориальных зон и градостроительные регламенты считаются установленными после изменения категории земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в порядке, предусмотренном земельным законодательством.
3. На карте [градостроительного зонирования](http://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/106) устанавливаются границы [территориальных зон](http://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/107). Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

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

– определенных Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D22385717C61FA8D2B4C6F5E8D81F8C6D3F68A79A44A939C11211F35D4o0z0F) Российской Федерации территориальных зон;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

– планируемых изменений границ земель различных категорий;

– предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

- историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

1. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

– линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

– красным линиям;

– границам земельных участков;

– границам населенных пунктов в пределах городского округа;

– границам городского округа;

– естественным границам природных объектов;

– иным границам.

1. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.
2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к Правилам.
3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.
4. Карта градостроительного зонирования применяется одновременно с картой

(картами) с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия.

1. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом

особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков установлен градостроительный регламент.

1. Настоящие Правила включают в себя карты:

1) Карта градостроительного зонирования;

2) Карта зон с особыми условиями использования территорий (Приложения 1 к Правилам)

3) Карта границ территорий объектов культурного наследия (объекты археологического наследия) (Приложение 2 к Правилам, отнесено к сведениям ограниченного доступа).

**Статья 19. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Ачуевского сельского поселения Славянского района**

1. На карте градостроительного зонирования установлены следующие

территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| ОД2 | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| ОД3 | Зона специализированной общественной застройки |
| П1 | Производственная зона |
| КС1 | Коммунально-складская зона |
| И1 | Зона инженерной инфраструктуры |
| Т1 | Зона транспортной инфраструктуры |
| Р1.1 | Зона рекреационного назначения. Зона природных ландшафтов |
| ОП1 | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| ЗО1 | Зона отдыха |
| СХ1.1 | Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта и вне границ |
| СХ2 | Зона сельскохозяйственных предприятий |
| К1 | Зона ритуальной деятельности |
| ОС1 | Зона озеленённых территорий специального назначения |
| РТ1 | Зона режимных территорий |

**Статья 20.** **Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий объектов культурного наследия (объектов археологического наследия)**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости.

2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территорий в границах Ачуевского сельского поселения отнесены зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, а также зоны с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий и иных планировочных ограничений (Приложение 1 к Правилам) отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
2. прибрежная защитная полоса;
3. зоны затопления и подтопления;
4. охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
5. придорожные полосы автомобильных дорог;
6. санитарно-защитная зона;
7. водоохранная зона.

3. Указанные выше зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях:

1) защиты жизни и здоровья граждан;

2) безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;

3) обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

4) охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. В целях, предусмотренных [пунктом](consultantplus://offline/ref=1FB7C80AAE84BB972246E40480AC2C2D430945F3F455AF14C03ED97E7412385205E0218A84BCCF4AE9C7E37ABB05B0E71C0FCA02C6A622B5V) 3 настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 10 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6. Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

8. В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 1 сентября 2015 года № 2328 «Об утверждении перечня отдельных сведений об объектах археологического наследия, которые не подлежат опубликованию», сведения о местонахождении объекта археологического наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта), фотографическое (иное графическое) изображение объекта археологического наследия, описание границ территории объекта археологического наследия с приложением текстового описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости, сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта археологического наследия, сведения о расположении объекта археологического наследия, имеющего вид "памятник" или "ансамбль", в границах зон охраны иного объекта культурного наследия, а так же сведения о предмете охраны объекта археологического наследия не подлежат опубликованию.

9. Границы территорий объектов культурного наследия (объектов археологического наследия) отображены на Карте границ территорий объектов культурного наследия (объектов археологического наследия), отнесенной к сведениям ограниченного доступа (Приложение 2 к Правилам).

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 21. Особые условия содержания градостроительного регламента**

1. Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами, что определяется проектом планировки для данной территории.

2. Объекты вспомогательного использования входят в процент застройки земельного участка.

3. При определении минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений подпорное сооружение не учитывается.

4. Подпорная стена не учитывается при определении процента застройки земельного участка.

5. Конструктивные элементы зданий и их проекция не должны выходить за границы места допустимого размещения объекта капитального строительства.

6. Объекты вспомогательного использования входят в процент застройки земельного участка.

7. Предельные параметры, которые в настоящих Правилах не подлежат установлению принимаются согласно сводам правил, нормативам градостроительного проектирования, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, установленным в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

8. В случае если земельный участок сформирован в текущих границах до установления в отношении него территориального зонирования настоящими Правилами и находится в соответствии с Правилами в двух и более территориальных зонах, то данный земельный участок до приведения его в соответствие с требованиями градостроительного регламента (раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел) относится к территориальной зоне, в которой расположена большая его часть, но не менее 75 процентов общей площади, за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

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

10. В соответствии с частью 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования.

11. В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

12. Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

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

14. 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. Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

15. Для проектов комплексного развития территорий коэффициент минимального отношения мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса рассчитывается в границах проекта планировки территории, подготовленного в рамках процедуры о комплексном развитии территории.

**Статья 22. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)**

1. Территориальная зона Ж1 предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования.

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж1:

***1.****Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 /5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.*  Доступ к земельному участку, не имеющему границ с территориями общего пользования, обеспечивается путем установления сервитута, зарегистрированного в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество, либо через земельный участок, правообладателем которого является застройщик. Возведение объектов капитального строительства на земельных участках, не обеспеченных доступом не допускается.  При разделе земельных участков формирование земельных участков общего пользования из земель для индивидуального жилищного строительства не допускается. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков, образуемых из земельных участков, находящихся в частной собственности – 1000 /5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 12 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | - минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки – 100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ крайних земельных участков - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории* |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |

*2.Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/15000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - максимальное количество этажей здания – 4этажа (включая мансардный);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 15%;  - минимальный коэффициент использования территории – 0,4;  - максимальный коэффициент использования территории – 0,8;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,5.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.* |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](#sub_1321) | 3.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#sub_1047) | 3.2.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 15%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 25 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 10 м.  Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальный процент застройки – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м.  - максимальное количество посадочных мест – 50.  Допускается размещать объекты с ограничением по времени работы. |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | минимальная площадь земельных участков – 20 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  максимальное количество этажей здания– 1этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  процент застройки подземной части не регламентируется;  при застройке блоками гаражей минимальные отступы от границ земельных участков внутри блокировки- 0 м;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.  Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними.  Обоснование факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно на основании информации содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства)  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии основных объектов или действующего разрешения на строительство основных объектов капитального строительства или уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | Формирование земельного участка под размещение вспомогательных объектов не требуется.  Суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки, установленный в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. |
| вспомогательные объекты хозяйственного назначения для объектов индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:  – летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, навесы, бани индивидуального использования, бассейны, теплицы, оранжереи | - расстояние от построек, расположенных на смежном земельном участке – 6 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков – 1м;  - минимальные отступы от красной линии – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли - 5 м.  Допускается размещение навесов по границе земельного участка, при условии обеспечения системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений и наличии письменного согласия правообладателя смежного земельного участка. |
| - хозяйственные постройки для содержания домашних животных и птиц | - расстояние до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;  - минимальные отступы от границ земельных участков– 4 м;  - минимальные отступы от красной линии – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м. |
| - площадки для мусоросборников | - расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания следует принимать не менее 20 м;  - общее количество контейнеров не более 5 шт;  - расстояние от мусоросборников до границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак | расстояние до окон жилых и общественных зданий:  - 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;  - для сушки белья - не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов). |
| - общественные туалеты, надворные уборные | - расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м;  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м. |
| - септики, водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы | - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от фундамента построек до септика, водонепроницаемого выгреба - не менее 5 м;  - расстояние от фундамента построек до фильтрующего колодца - не менее 8 м. |
| - гаражи для хранения индивидуального автотранспорта | допускается размещение гаражей по красной линии без устройства распашных ворот при условии соблюдения норм безопасности дорожного движения и беспрепятственного прохода пешеходов по тротуару;  на территории жилой застройки на 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. |
| - гостевые автостоянки жилых домов | - разрывы до зданий различного назначения не устанавливаются |
| - приобъектные автостоянки для парковки автомобилей работников и посетителей | - разрывы до зданий различного назначения – согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов |

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

В зоне индивидуальной жилой застройки раздел земельных участков площадью 1,5 га и более производить только в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

Выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов в границах территорий жилых зон допускается только после разработки и утверждения документации по планировке территории.

Не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляется на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановление Правительства российской Федерации от 3.12.2014 года № 1300.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

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

В соответствии с частью 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования.

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

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

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

\*При объединении земельных участков, находящихся в частной собственности ширина фасада образуемого участка не регламентируется.

\*В случае если ширина исходного земельного участка (участков) менее 12 метров допускается образование земельных участков (раздел, перераспределение и перераспределение с землями государственной собственности) с шириной фасада равной или более ширины фасада исходных участков.

\*При перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв. м при условии, что по итогам пере-распределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются.

\*При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешённое использование для индивидуального жилищного строительства, один или несколько из которых имеют размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв. м при условии, что по итогам перераспределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются, а размеры остальных участков остаются соответствующими градостроительному регламенту.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

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

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. Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

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.

\*До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного дома - 3 м;

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

2) 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 (бани, гаража и других) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га.

При реконструкции индивидуальных жилых домов для существующей части объекта допускается отступ в 1,0 м от границ земельного участка при условии, что пристраиваемая часть объекта проектируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

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.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки - 1 м.;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража - 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

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

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных

до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

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

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.

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

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

Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

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

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

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

Требования к ограждению земельных участков:

характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м (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).

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

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

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

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

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.

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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

в границах территорий общего пользования;

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

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

**Статья 23. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)**

1. Территориальная зона Ж2 выделена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, хранения автотранспорта, территорий общего пользования.

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж2:

***1.****Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/15000 кв.;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - максимальное количество этажей здания – 4 этажа (включая мансардный);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 15%  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,5.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории* |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /1000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории* |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /1500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 12 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | - минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки – 100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ крайних земельных участков - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7.  *Примечание*  *При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории* |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 2.7.1 | минимальная площадь земельных участков – 20 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  максимальное количество этажей здания– 1этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  процент застройки подземной части не регламентируется;  при застройке блоками гаражей минимальные отступы от границ земельных участков внутри блокировки- 0 м;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |

***2.****Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](#sub_1321) | 3.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#sub_1047) | 3.2.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 15%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  максимальная высота зданий – не более 10 м;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 25 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 10 м.  Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/35000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/ 2500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальный процент застройки – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – не более 10 м;  - максимальный процент застройки – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м.  - максимальное количество посадочных мест – 50.  Допускается размещать объекты с ограничением по времени работы. |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/3500 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м.  максимальное количество номеров – 15. |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Площадки для занятий спортом | размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м;  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.  Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними.  Обоснование факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно на основании информации содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства)  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии основных объектов или действующего разрешения на строительство основных объектов капитального строительства или уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | Формирование земельного участка под размещение вспомогательных объектов не требуется.  Суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки, установленный в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. |
| вспомогательные объекты хозяйственного назначения для объектов индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:  – летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, навесы, бани индивидуального использования, бассейны, теплицы, оранжереи | - расстояние от построек, расположенных на смежном земельном участке – 6 м;  - минимальные отступы от границ земельных участков – 1м;  - минимальные отступы от красной линии – 5 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли - 5 м. |
| - площадки для мусоросборников | - расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания следует принимать не менее 20 м;  - общее количество контейнеров не более 5 шт;  - расстояние от мусоросборников до границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак | расстояние до окон жилых и общественных зданий:  - 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;  - для сушки белья - не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов). |
| - общественные туалеты, надворные уборные | - расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м;  - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м. |
| - септики, водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы | - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от фундамента построек до септика, водонепроницаемого выгреба - не менее 5 м;  - расстояние от фундамента построек до фильтрующего колодца - не менее 8 м. |
| - гостевые автостоянки жилых домов | - разрывы до зданий различного назначения не устанавливаются |
| - приобъектные автостоянки для парковки автомобилей работников и посетителей | - разрывы до зданий различного назначения – согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов |
| - гаражи | допускается размещение гаражей по красной линии без устройства распашных ворот при условии соблюдения норм безопасности дорожного движения и беспрепятственного прохода пешеходов по тротуару;  на территории жилой застройки на 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. |

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

В зоне индивидуальной жилой застройки раздел земельных участков площадью 1,5 га и более производить только в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

Выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов в границах территорий жилых зон допускается только после разработки и утверждения документации по планировке территории.

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

В соответствии с частью 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования.

Доступ к земельному участку, не имеющему границ с территориями общего пользования, обеспечивается путем установления сервитута, зарегистрированного в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество либо через земельный участок правообладателем, которого является застройщик. Возведение объектов капитального строительства не обеспеченных таким доступом не допускается.

При разделе земельных участков формирование земельных участков общего пользования из земель для индивидуального жилищного строительства не допускается.

Не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляется на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановление Правительства российской Федерации от 3.12.2014 года № 1300.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

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

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

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

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

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

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме организаций образования и воспитания.

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений. Общая площадь таких помещений не должна составлять более 15% от общей площади дома.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

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.

\* До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного дома - 3 м;

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

2) 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 (бани, гаража и других) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

При реконструкции индивидуальных жилых домов для существующей части объекта допускается отступ в 1,0 м от границ земельного участка при условии, что пристраиваемая часть объекта проектируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

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

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м(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).

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

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

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

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

Требования по благоустройству придомовой территории в части создания спортивно-игровой инфраструктуры:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид площадки | Минимальные размеры площадки, м | Рекомендуемый тип покрытия |
| Настольный теннис | 8,0 x 4,3 | твердое, с искусственным покрытием |
| Теннис | 36,0 x 16,0 | твердое, с искусственным покрытием |
| Бадминтон | 16,4 x 7,0 | твердое, с искусственным покрытием |
| Волейбол | 23,0 x 14,0 | твердое, с искусственным покрытием |
| Баскетбол | 28,0 x 15,0 | твердое, с искусственным покрытием |
| Универсальная для спортивных игр | 36,0 x 18,0 | твердое, с искусственным покрытием |

|  |  |
| --- | --- |
| Игровое оборудование | Рекомендации |
| Качели | высота от уровня земли до сидения качелей в состоянии покоя должна быть не менее 350 мм и не более 635 мм. Допускается не более двух сидений в одной рамке качелей. В двойных качелях не должны использоваться вместе сиденье для маленьких детей и сиденье для более старших детей |
| Качалки, балансиры | высота от земли до сидения в состоянии равновесия должна быть 550 - 750 мм. Максимальный наклон сидения при движении назад и вперед - не более 20 градусов. Конструкция качалки не должна допускать попадания ног сидящего в ней ребенка под опорные части качалки, не должна иметь острых углов |
| Карусели | минимальное расстояние от уровня земли до нижней вращающейся конструкции карусели должно быть не менее 60 мм и не более 110 мм. Нижняя поверхность вращающейся платформы должна быть гладкой |
| Горки, городки | доступ к горке осуществляется через лестницу, лазательную секцию или другие приспособления. Высота ската отдельно стоящей горки не должна превышать 2,5 м вне зависимости от вида доступа. Ширина открытой и прямой горки не менее 700 мм и не более 950 мм. Стартовая площадка - не менее 300 мм длиной с уклоном до 5 градусов, но, как правило, ширина площадки должна быть равна горизонтальной проекции участка скольжения. На отдельно стоящей горке высота бокового ограждения на стартовой площадке должна быть не менее 0,15 м. Угол наклона участка скольжения не должен превышать 60 градусов в любой точке. На конечном участке ската средний наклон не должен превышать 10 градусов. Край ската горки должен подгибаться по направлению к земле с радиусом не менее 50 мм и углом загиба не менее 100 градусов. Расстояние от края ската горки до земли должно быть не более 100 мм. Высота ограждающего бортика на конечном участке при длине участка скольжения менее 1,5 м - не более 200 мм, при длине участка скольжения более 1,5 м - не более 350 мм. Горка-тоннель должна иметь минимальную высоту и ширину 750 мм |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Возраст | Назначение оборудования | Игровое и физкультурное оборудование |
| 1 | 2 | 3 |
| Дети преддошкольного возраста (1 - 3 года) | для тихих игр, тренировки усидчивости, терпения, развития фантазии | песочницы открытые и с крышами, домики |
| для тренировки лазания, ходьбы, перешагивания, подлезания, равновесия | горки, пирамиды, шведские стенки, бумы, городки с пластиковыми спусками, переходами, физкультурными элементами |
| для тренировки вестибулярного аппарата, укрепления мышечной системы, совершенствования чувства равновесия, ориентировки в пространстве | качели, балансиры, качалки на пружинках, карусели |
| Дети дошкольного возраста (3 - 7 лет) | для обучения и совершенствования лазания, равновесия, перешагивания, перепрыгивания, спрыгивания | пирамиды, шведские стенки, бумы, городки с пластиковыми спусками, переходами, физкультурными элементами |
| для развития силы, гибкости, координации движений | гимнастические стенки, физкультурные элементы, низкие турники |
| для развития глазомера, точности движения, ловкости, для обучения метанию в цель | мишени для бросания мяча, кольцебросы, баскетбольные щиты, миниворота |
| Дети школьного возраста | для общего физического развития | гимнастические стенки, разновысокие перекладины, тренажеры для выполнения силовых упражнений в висе, спортивные комплексы, физкультурные комплексы, городки с пластиковыми спусками, переходами, физкультурными элементами, игровое оборудование: теннисные столы, баскетбольные щиты, мишени для бросания мяча, ворота |
| Дети старшего школьного возраста | для улучшения мышечной силы, телосложения и общего физического развития | спортивные комплексы с возможностью выполнения физических упражнений, упражнений на координацию, совершенствование чувства равновесия, отдельно стоящие силовые тренажеры, турники, брусья |

|  |  |
| --- | --- |
| Игровое оборудование | Минимальное расстояние между игровыми элементами |
| Качели | не менее 1,5 м в стороны от боковых конструкций и не менее 2,0 м вперед (назад) от крайних точек качели в состоянии наклона |
| Качалки, балансиры | не менее 1,0 м в стороны от боковых конструкций и не менее 1,5 м от крайних точек качалки в состоянии наклона |
| Карусели | не менее 2,0 м в стороны от боковых конструкций и не менее 3,0 м вверх от нижней вращающейся поверхности карусели |
| Горки, городки | не менее 1,0 м от боковых сторон и 2,0 м вперед от нижнего ската горки или городка |

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.

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.

Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

- в границах территорий общего пользования;

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

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

**Статья 24. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД2)**

1. Территориальная зона ОД2 предназначена для размещения объектов торговли, общественного питания, административных, научно-исследовательских учреждений, объектов делового, финансового назначения, а также инфраструктурных объектов для обслуживания данных учреждений.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД2:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  Минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | 3.8 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | 3.9 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |

1. Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальный процент застройки – 50 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |

***3.*** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства -нет*

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

В общественно-деловых зонах размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.

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

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

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

В общественно-деловой зоне в зависимости от ее размеров и планировочной организации формируется система взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, пешеходные зоны).

При этом формируется единая пешеходная зона, обеспечивающая удобство подхода к зданиям центра, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

При проектировании транспортной инфраструктуры общественно-деловых зон следует предусматривать увязку с единой системой транспортной и улично-дорожной сети, обеспечивающую удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами муниципальных районов, городских округов и поселений.

Подъезд грузового автомобильного транспорта к объектам, расположенным в общественно-деловой зоне, на магистральных улицах должен быть организован с боковых или параллельных улиц, без пересечения пешеходного пути.

Расстояния между остановками общественного пассажирского транспорта в общественно-деловой зоне не должны превышать 250 метров.

В общественно-деловом центре дальность подходов из любой точки общественно-делового центра до остановки общественного пассажирского транспорта не должна превышать 250 м; до ближайшей автостоянки (парковки) автомобилей - 100 м; до общественного туалета - 150 м.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотвод-ной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допуска-ется. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

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

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

Требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

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

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2/) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3/) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

**Статья 25. Зона специализированной общественной застройки (ОД3)**

1. Территориальная зона ОД3 выделена для размещения объектов социальной инфраструктуры (здравоохранения, образования и просвещения, культурного развития, спорта, социального обслуживания), коммунального обслуживания, территорий общего пользования.   
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД3:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 3.2.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  - максимальное количество надземных этажей здания - 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 25 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 10 м. |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 3.5.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  - максимальное количество надземных этажей здания - 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей здания - 3 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/50000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности |  | 3.6.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/25000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/500000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц |  |  |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/25000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |

1. Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Осуществление религиозных обрядов | размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  - максимальный процент застройки – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/3500кв.м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 м;  максимальное количество этажей – не более 3.  максимальная высота зданий - не более 15м.  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – 3м.  минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальный процент озеленения – 30%. |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/5000кв.м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 м;  максимальное количество этажей – не более 3.  максимальная высота зданий - не более 15м.  минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – 3м.  минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальный процент озеленения – 30%. |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 | - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применяются только при реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.  - минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки – 100 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ крайних земельных участков - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.  Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных) размещение спортивных баз и лагерей | 2.2 | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства применяются только при реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.  - минимальная/максимальная площадь земельных участков, образуемых из земельных участков, находящихся в частной собственности – 1000 /5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 12 м;  - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м. |

***3.*** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства-нет*

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

В общественно-деловых зонах размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.

Действие градостроительного регламента в части минимальной площади земельного участка не распространяется на случаи реконструкции, существующих на земельном участке объектов капитального строительства, если право собственности на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные на нем, возникло до введения в действие настоящих Правил и площадь земельного участка составляет менее минимальной площади, установленной Правилами. Минимальная площадь принимается равной фактической площади земельного участка.

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

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

В общественно-деловой зоне в зависимости от ее размеров При этом формируется единая пешеходная зона, обеспечивающая удобство подхода к зданиям центра, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

При проектировании транспортной инфраструктуры общественно-деловых зон следует предусматривать увязку с единой системой транспортной и улично-дорожной сети, обеспечивающую удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами муниципальных районов, городских округов и поселений.

Подъезд грузового автомобильного транспорта к объектам, расположенным в общественно-деловой зоне, на магистральных улицах должен быть организован с боковых или параллельных улиц, без пересечения пешеходного пути.

Расстояния между остановками общественного пассажирского транспорта в общественно-деловой зоне не должны превышать 250 метров.

В общественно-деловом центре дальность подходов из любой точки общественно-делового центра до остановки общественного пассажирского транспорта не должна превышать 250 м; до ближайшей автостоянки (парковки) автомобилей - 100 м; до общественного туалета - 150 м.

Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования:

при вместимости до 100 мест - 40 кв. м. на 1 чел.;

при вместимости свыше 100 мест - 35 кв. м. на 1 чел.

Размеры земельного участка для встроенного объекта дошкольного образования:

при вместимости более 100 мест - 29 кв. м. на 1 чел.;

Предельная высота ограждения - 2 м.;

Расстояние между зданиями определяются по нормам инсоляции и освещенности.

Для объекта общеобразовательного назначения размеры земельного участка при вместимости:

до 400 мест - 50 кв. м. на 1 чел.;

от 401 до 500 мест - 60 кв. м. на 1 чел.;

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

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

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

Требования к ограждению земельных участков:

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

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

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

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

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

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

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2/) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3/) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

**Статья 26. Производственная зона (П1)**

1. Производственная зона П1 установлена для размещения объектов производственной деятельности IV – V классов опасности, дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости)  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне П1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-2300000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Тяжелая промышленность | объекты капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения | 6.2 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфора-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Нефтехимическая промышленность | объекты капитального строительства, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Склад | размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400-250000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 24 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - **5 м.** |
| Складские площадки | временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400-50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Научно-производственная деятельность | размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 6.12 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000-45000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)– 30 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 24 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 6.8 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  -минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | земельные участки общего пользования.  содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Благоустройство территории | размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/150000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  - максимальное количество надземных этажей здания - 4 этажа;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 24/25000 кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота зданий, строений - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Заправка транспортных средств | размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  Минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Автомобильные мойки | размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/35000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Ремонт автомобилей | размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  Минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства-нет*

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

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

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

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные [законодательством](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности и [законодательством](garantf1://12015118.3) 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.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

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

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 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 (V - IV класса опасности соответственно).

Участки производственных территорий с производствами III и IV классов, размещение которых по санитарным требованиям недопустимо в составе других зон, следует размещать только в производственной зоне.

В пределах селитебной территории населенного пункта допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах населенных пунктов, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагополучных производственных предприятий из селитебных зон поселения.

При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон;

в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

После проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта санитарно-защитная зона для него определяется в соответствии с санитарной классификацией и должна быть подтверждена результатами расчетов.

Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.

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

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

**Статья 27. Коммунально-складская зона (КС1)**

1. Зона предназначена для размещения объектов дорожного сервиса, складов, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).   
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов  
капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне КС1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Связь | размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Склад | размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Складские площадки | временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400-50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |

1. **УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)  – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 24/25000 кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота зданий, строений - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Заправка транспортных средств | размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  Минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/35000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Автомобильные мойки | размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/35000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
| Ремонт автомобилей | размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  Минимальный процент озеленения- 30%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5 м. |
|  |  |  |  |

1. **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: нет**

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

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

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

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

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

На территориях, подверженных подтоплению, затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

**Статья 28. Зона инженерной инфраструктуры (И1)**

1. Зона инженерной инфраструктуры (И1) установлена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, связи, коммунального обслуживания, специального пользования водных объектов, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне И1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |

1. **УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 24/25000 кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота зданий, строений - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Стоянки  транспорта общего пользования | размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 /50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  Минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения стоянки транспорта общего пользования, максимальный процент застройки и максимальная высота стоянки транспорта общего пользования от уровня земли не предусматриваются. |

1. **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: нет**

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

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

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

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

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

На территориях, подверженных подтоплению, затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

**Статья 29. Зона транспортной инфраструктуры (Т1)**

1. Зона транспортной инфраструктуры установлена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ, а также их обслуживания, объектов дорожного сервиса, хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, территорий общего пользования, организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Т1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Служебные гаражи | размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 24/25000 кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота зданий, строений - 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Объекты дорожного сервиса | размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 4.9.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/150000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 15%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Заправка транспортных средств | размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/35000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 8 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Обеспечение дорожного отдыха | размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Автомобильные мойки | размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/25000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 8 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Ремонт автомобилей | размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/35000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 8 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Автомобильный транспорт | размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 /500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Размещение автомобильных дорог | размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | 7.2.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 /500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3 м;  Минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения автомобильных дорог, максимальный процент застройки и максимальная высота автомобильных дорог от уровня земли не предусматриваются |
| Обслуживание перевозок пассажиров | размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | 7.2.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 /50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Стоянки  транспорта общего пользования | размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | 7.2.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 /50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  Минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения стоянки транспорта общего пользования, максимальный процент застройки и максимальная высота стоянки транспорта общего пользования от уровня земли не предусматриваются. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |

***2.****Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства нет*

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

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

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

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

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

На территориях, подверженных подтоплению, затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

**Зона сельскохозяйственных угодий (7СХЗ 701)**

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#Par47) - [1.6](#Par59) | 1.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/ 5500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Допускается размещение некапитального хозяйственного строения для хранения сельскохозяйственных орудий труда. Размещение объектов капитального строительства не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Улично-дорожная сеть | размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |

***2****.Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

**нет**

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

**Нет**

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

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

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.

**Зона сельскохозяйственного производства (7СХЗ 702)**

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков –5000/1000000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 | минимальная/максимальная площадь земельных участков  – 3500/50000 кв. м;  - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3500/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](#Par68) - [1.11](#Par83) | 1.7 | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 300 – (1000000) кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка –75%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | объекты, связанные с осуществлением научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 1.14 | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 300 – (500000) кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | здания и сооружения для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Питомники | сооружения, необходимые для выращивания и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | объекты обеспечения сельскохозяйственного производства (машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции) и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Склад | размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков 400-250000 кв. м;  -- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Складские площадки | временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400-50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Гидротехнические сооружения | размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /100000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота здания, сооружения – не более 50 м.  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 1 м. |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -1000/ 250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Выпас  сельскохозяйственных  животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | земельные участки общего пользования.  содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |
| Улично-дорожная сеть | размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не |
| Благоустройство территории | размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |

***2.****Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Связь | объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 1 м. |

**3**. *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.  Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними.  Обоснование факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно на основании информации содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства)  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии основных объектов или действующего разрешения на строительство основных объектов капитального строительства. | Формирование земельного участка под размещение вспомогательных объектов не требуется.  Суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки установленный в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. |
| - контрольно-пропускные пункты | - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц - 1 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа. |
| - площадки для мусоросборников | - расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания следует принимать не менее 20 м;  - общее количество контейнеров не более 5 шт;  - расстояние от мусоросборников до границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| - надворные уборные | - расстояние от красной линии не менее - 10 м;  - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м. |
| - септики, водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы | - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;  - расстояние от фундамента построек до септика, водонепроницаемого выгреба - не менее 5 м;  - расстояние от фундамента построек до фильтрующего колодца - не менее 8 м. |

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

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном [Градостроительным кодексом](garantf1://12038258.0) порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

**Статья 30. Зона рекреационного назначения. Зона природных ландшафтов (Р1.1)**

1. Зона предназначена для сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды, осуществления рекреационной природоохранной деятельности, обустройства мест кратковременного отдыха без размещения объектов капитального строительства, общего пользования водными объектами, территорий общего пользования, причалов для маломерных судов.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р1.1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/35000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-**

**- НЕТ**

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА- НЕТ**

**Статья 31. Зона зелёных насаждений общего пользования (ОП1)**

1. Территориальная зона ОП1 предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации) (парков, скверов, бульваров, площадок для занятий спортом), коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами, территорий общего пользования, причалов для маломерных судов.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОП1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/35000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | 12.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА- НЕТ**

**3.УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-- НЕТ**

**Статья 32. Зона отдыха (ЗО1)**

1. Территориальная зона ЗО1 предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации) и туризма, гостиничного обслуживания, гостиниц и аналогичных средств размещения (туристская гостиница, мотель, пансионат, хостел), специализированных коллективных средств размещения (дом отдыха, база отдыха, кемпинг, туристская база, пансионат с лечением, курортный отель), объектов курортной деятельности, санаторной деятельности, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, курортных поликлиник, санаториев, профилакториев, детских оздоровительных лагерей, здравоохранения, развлекательных мероприятий (дискотеки, танцевальные площадки, аквапарки, боулинги, аттракционы), туристического обслуживания, природно-познавательного туризма, охоты и рыбалки, пляжей, объектов инфраструктуры пляжей, причалов для маломерных судов, спорта, территорий общего пользования, объектов общественного питания, торговли, коммунального обслуживания, общего пользования водными объектами.

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ЗО1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело транспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.01 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.02 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не подлежит ограничению;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м.  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется  Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%. |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/25000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 35 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - максимальная высота сооружений – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 1 м. |
| Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.5 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей сооружений – 2 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - максимальная высота сооружений – не более 12 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 1 **м.** |
| Спортивные базы | размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 5.1.7 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/100000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - максимальная высота зданий – не более 20 м;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Природно-познавательный туризм | размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Туристическое обслуживание | размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Причалы для маломерных судов | размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Поля для гольфа или конных прогулок | обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000/250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Стоянка  транспортных  средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |

1. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Магазины | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 4.4 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Общественное питание | объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/15000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  - максимальная высота зданий – не более 12 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный процент озеленения – 30%;  - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Историко-культурная деятельность | сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м;  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

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

\*Предельная (максимальная) высота вновь возводимых зданий, строений, сооружений от береговой линии Азовского моря не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров.

На расстоянии 500 метров от береговой линии Азовского моря не допускается строительство многоквартирных жилых домов, апарт-отелей и комплексов апартаментов, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения их этажности, а также строительство и реконструкция индивидуальной жилой застройки до трех надземных этажей.

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

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями [законодательства](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности, и [законодательства](garantf1://12015118.3) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

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

Требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

При проектировании объектов общественно-делового и коммерческого назначения в границах территории проектирования должна быть предусмотрена установка декоративных малых архитектурных форм или арт-объектов (скульптуры, фигуры, фонтаны, перголы, беседки, арки и т.д.) в целях повышения эстетической привлекательности прилегающего к возводимому объекту общественного пространства. В случаях отсутствия возможности или целесообразности размещения малых архитектурных форм или арт-объектов в границах территории проектирования по согласованию с органами архитектуры допускается их установка на других общественных территориях.

\*Предельная (максимальная) высота вновь возводимых зданий, строений, сооружений от береговой линии Азовского моря не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров.

На расстоянии 500 метров от береговой линии Азовского моря не допускается строительство многоквартирных жилых домов, апарт-отелей и комплексов апартаментов, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения их этажности, а также строительство и реконструкция индивидуальной жилой застройки до трех надземных этажей.

**Статья 33. Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта и вне границ (СХ1.1)**

1. Зона предназначена для ведения сельского хозяйства (растениеводство, пчеловодство, сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных).  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ1.1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#Par47) - [1.6](#Par59) | 1.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/ 5500000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Допускается размещение некапитального хозяйственного строения для хранения сельскохозяйственных орудий труда. Размещение объектов капитального строительства не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Улично-дорожная сеть | размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |

***2****.Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

**нет**

**3.** *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

**Нет**

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

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

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.

**Статья 34. Зона сельскохозяйственных предприятий (СХ2)**

1. Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственных предприятий: (животноводство, размещение зданий, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производство, хранение и первичная переработка сельскохозяйственной продукции, обеспечение сельскохозяйственного производства, питомники), организации санитарно-защитных зон и специального озеленения (при необходимости).  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне СХ2:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  . |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков –5000/1000000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 | минимальная/максимальная площадь земельных участков  – 3500/50000 кв. м;  - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3500/50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](#Par68) - [1.11](#Par83) | 1.7 | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 300 – (1000000) кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка –75%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | объекты, связанные с осуществлением научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 1.14 | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 300 – (500000) кв. м.  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - 50 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | здания и сооружения для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Питомники | сооружения, необходимые для выращивания и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | объекты обеспечения сельскохозяйственного производства (машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции) и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Склад | размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков 400-250000 кв. м;  -- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Складские площадки | временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400-50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Гидротехнические сооружения | размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /100000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа.  - максимальная высота здания, сооружения – не более 50 м.  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 1 м. |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -1000/ 250000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |
| Выпас  сельскохозяйственных  животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | земельные участки общего пользования.  содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |
| Улично-дорожная сеть | размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не |
| Благоустройство территории | размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |

**3**. *Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства нет*

***2.****Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Связь | объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 1 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 1 м. |

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

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном [Градостроительным кодексом](garantf1://12038258.0) порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

**Статья 35. Зона ритуальной деятельности (К1)**

1. Зона ритуальной деятельности (К1) установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения и функционирования объектов ритуальной деятельности, религиозного использования.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне К1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 12.1 | минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/40 0000 кв.м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  - максимальная высота зданий и сооружений – 12 м.  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;  - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м.  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело транспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования**
2. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Осуществление религиозных обрядов | размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальный процент застройки – 60 %;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальный процент озеленения -30%  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Стоянка  транспортных  средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается  Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются. |

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

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;

первой зоны санитарной охраны курортов;

с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;

со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках;

по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

1) санитарно-эпидемиологической обстановки;

2) градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;

3) геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;

4) почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;

5) эрозионного потенциала и миграции загрязнений;

6) транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам,

не затопляться при паводках;

иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18 процентов;

располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 гектаров.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

500 м. - для кладбищ площадью от 20 до 40 га;

300 м. - для кладбищ площадью от 10 до 20 га;

100 м. - для кладбищ площадью 10 и менее га;

50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

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

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

**Статья 36. Зона озелененных территорий специального назначения (ОС1)**

1. Зона озеленённых территорий специального назначения выделена для обеспечения правовых условий использования зеленых насаждений, зеленых насаждений специального назначения в границах санитарно-защитных зон, объектов коммунального обслуживания, территорий общего пользования.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОС1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – не устанавливается; |

**Статья 37. Зона режимных территорий (РТ1)**

1. Зона предназначена для размещения объектов обеспечения обороны и безопасности, обеспечения вооруженных сил, охраны Государственной границы Российской Федерации, объектов коммунального обслуживания.  
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов  
капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне РТ1:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования | Код вида разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/ 50000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  - максимальный процент застройки – 60 %;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальный процент озеленения -30%  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – не устанавливается; |
| Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений, или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности, которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | 8.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;  максимальная высота – не подлежит ограничению;  максимальный процент застройки в границах земельного - максимальный процент застройки – 60 %;  минимальный процент озеленения -30%  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) | 3.1.1 | - минимальная площадь земельных участков – 4 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  - максимальное количество этажей здания, сооружения– 2 этажа;  - высота здания, сооружения – не более 20 м;  - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – не регламентируется;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – не регламентируется. |
| Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 Классификатора | 6.8 | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;  - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м. |

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

**НЕТ**

1. **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – нет**

**Особенности применения градостроительного регламента**

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

**Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительств не установлены

**ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ТРЕБОВАНИЙ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 38. Общие положения**

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 21.03.2024 №44 были утверждены методические рекомендации по реализации частей 53 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не установлены. и при необходимости установления будут внесены в настоящие Правила

**ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНАВЛИВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые зонами с особыми условиями использования территории**

1. В настоящей главе указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства действуют в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов электрической энергии)**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2. Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

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

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

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, запрещается:

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

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

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

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

5) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

3) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос**

В границах водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон запрещаются:

а) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

− строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

− хранение пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

− сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

− разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_354578/906b3e51e3ca62c51d9ff5a89c2e5bfdcb1e581f/#dst35) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

− распашка земель;

− размещение отвалов размываемых грунтов;

− выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей,

ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения (канализации), централизованным ливневым системам водоотведения, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон затопления и подтопления**

1. В целях обеспечения требований пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации необходимо выполнение мероприятий по инженерной защите размещаемых новых населённых пунктов и строящихся объектов капитального строительства.

2. Строительство новых населённых пунктов, элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы), не обеспеченных инженерной защитой территории и объектов от негативного воздействия вод, запрещается.

3. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства, в отношении которых выдаётся разрешение на строительство или уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, должно вестись с соблюдением требований главы 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4. Строительство и реконструкция индивидуального жилого или садового дома в зонах затопления, подтопления ведется при следующих условиях:

1) получение застройщиком в уполномоченном органе администрации муниципального образования исходных данных о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозного уровня грунтовых вод в зоне подтопления;

2) подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, который может быть выполнен индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

3) до подачи застройщиком в уполномоченный орган уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее — уведомление о планируемом строительстве) в инициативном порядке передаётся в уполномоченный орган перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

4) до подачи застройщиком в уполномоченный орган уведомления об окончании строительства в инициативном порядке застройщиком передаётся заключение (акт) о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления подтверждающие соответствие параметров построенного, реконструированного жилого или садового дома требованиям, установленным перечнем, и подписанный лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления (или подтопления), с указанием наименования водного объекта, при паводке 1 % обеспеченности.

5. Согласно пункту 3 части 10 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ, до 1 января 2025 года в отношении объектов капитального строительства, разрешения на строительство которых выданы до 1 января 2022 года и по которым не выданы разрешения на ввод их в эксплуатацию, положения пункта 5 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются.

6. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в зонах затопления, подтопления ведется при следующих условиях:

1) получение застройщиком в уполномоченном органе исходных данных о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозного уровня грунтовых вод в зоне подтопления;

2) подготовка проектной документации, содержащей перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования;

3) подача застройщиком заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением акта, подтверждающего соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и содержащего вывод лица, являющегося членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства о выполнении мероприятий (их комплекса), указанных в пункте 2 части 5 настоящей статьи, требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления (или подтопления), с указанием наименования водного объекта, при паводке 1 % обеспеченности.

7. В соответствии с частью 2 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Границы зон затопления, подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об определении границ зон затопления, подтопления и сведений о границах таких зон.

8. Работы по определению границ зон затопления, подтопления выполняются в соответствии с порядком, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. № 360 «О зонах затопления, подтопления». Согласно настоящему нормативному документу границы зон затопления, подтопления определяются в отношении следующих территорий:

1) зоны затопления определяются в отношении:

а) территорий, которые прилегают к незарегулированным водотокам, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров. В границах зон затопления устанавливаются территории, затапливаемые при максимальных уровнях воды 3, 5, 10, 25 и 50-процентной обеспеченности (повторяемость 1, 3, 5, 10, 25 и 50 раз в 100 лет);

б) территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности;

в) территорий, прилегающих к естественным водоёмам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности;

г) территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища;

д) территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности;

2) зоны подтопления определяются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным выше, повышение уровня грунтовых вод которых обусловливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог**

***Придорожные полосы автомобильных дорог***

В соответствии с Федеральным Законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

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

1) семидесяти пяти метров – для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров – для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) двадцати пяти метров – для автомобильных дорог пятой категории;

4) ста метров – для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

5) ста пятидесяти метров – для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

Режим использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения установлен приказом Министерства транспорта России от 13.01.2010 № 4 (ред. от 03.04.2018), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения определен в приказе Министерства транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края от 09.11.2016 № 468 (ред.02.02.2017).

В границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования запрещается:

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

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и(или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности;

7) нарушение других, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3DBDB0769F0E9BA70DEBEDFB048CF27B82EB7485195BBC4E25147CB834C1X3I) от 08.11.2007 № 257-ФЗ, требований и ограничений.

В границах придорожных полос автомобильных дорог общего допускается размещать:

1) объекты дорожного сервиса в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами строительства и генеральными схемами размещения указанных объектов;

2) инженерные коммуникации, автомобильные дороги (кроме автомобильных дорог регионального значения), железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта;

3) подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода и требующим доступа к ним;

4) использовать в установленном порядке пресные подземные воды, а также пруды и обводненные карьеры в целях обеспечения безопасности дорожного движения, строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания автомобильной дороги регионального значения.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог***

В границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования запрещается:

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

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и(или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности;

7) нарушение других, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3DBDB0769F0E9BA70DEBEDFB048CF27B82EB7485195BBC4E25147CB834C1X3I) от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ», требований и ограничений.

В границах придорожных полос автомобильных дорог общего допускается размещать:

1) объекты дорожного сервиса в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами строительства и генеральными схемами размещения указанных объектов;

2) инженерные коммуникации, автомобильные дороги (кроме автомобильных дорог регионального значения), железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта;

3) подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода и требующим доступа к ним;

4) использовать в установленном порядке пресные подземные воды, а также пруды и обводненные карьеры в целях обеспечения безопасности дорожного движения, строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания автомобильной дороги регионального значения.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

***Санитарно-защитные зоны***

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются ориентировочные размеры санитарно-защитных зон в зависимости о класса опасности объекта.

Ориентировочные размеры санитарно-защитной зон установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в соответствии с санитарной классификацией предприятий, сооружений и иных объектов:

– для I класса опасности – 1000 м;

– для II класса опасности – 500 м;

– для III класса опасности – 300 м;

– для IV класса опасности – 100 м;

– для V класса опасности – 50 м.

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

Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 определяют порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании [части 13 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=342036&dst=100903) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01.01.2022, определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют.

СЗЗ и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон***

1. В целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон, и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, электромагнитные поля и др.), создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ).

2. Регламенты использования территории санитарно-защитных зон определены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

3. На территории санитарно-защитных зон не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

3)территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

5) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

6) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

4. На территории санитарно-защитных зон допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

2) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

3) бани, прачечные;

4) объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы;

5) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

6) пожарные депо;

7) местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

8) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

9) автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.

5. В СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

6. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

7. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением**

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с Федеральным законом от 19 июля 1998 г. № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

2. Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

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