## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 34. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Курганинского городского поселения

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Курганинского городского поселения:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Жилые зоны |
| Ж – 1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж – 2 | Зона индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства |
| Ж – КБ | Зона малоэтажной жилой застройки повышенной плотности; |
| Ж – СМ | Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж-ММ | Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж – Ц | Зона жилой застройки с возможным размещением обслуживающих, деловых и торговых функций |
| Ж – Д | Зона дач |
| Ж – Р | Зона развития жилой застройки |
|  |  |
|  | Центральные ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ и коммерческие ЗОНЫ |
| ЦД | Зона делового центра |
| Ц – 1 | Центральная зона обслуживания и деловой активности |
| Ц – 2 | Зона обслуживания и деловой активности местного значения |
| Ц – 3 | Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах |
| Ц – 4 | Зона открытых рынков, выставочных комплексов и оптовой торговли |
| Ц – 5 | Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки |
|  |  |
|  | Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими ЗЕМЕЛЬНЫМИ участкамИ |
| ЦЗ | Зона учреждений здравоохранения |
| ЦУ | Зона высших, средних учебных заведений |
| ЦС | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| ЦР | Зона объектов религиозного назначения |
|  |  |
|  | Зоны предприятий, производств и объектов различного профиля и класса вредности: |
| П – 1 | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности |
| П – 2 | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности |
| П – 3 | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности |
| П – 4 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности |
|  |  |
|  | Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур: |
| ИТ – 1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ИТ – 2 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
|  |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ – 2 | Зона коллективных садоводческих товариществ |
| СХ - 3 | Зона сельскохозяйственного назначения |
|  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения. |
| Р | Зона рекреационного назначения |
| Р - О | Зона озеленения рекреационного назначения |
|  |  |
|  | ЗОНЫ ЛЕСОВ |
| Л | Зона естественного леса |
|  |  |
|  | Зоны специального назначения: |
| СН – 1 | Зона кладбищ |
| СН – 2 | Зона размещения отходов потребления |
|  |  |
|  | Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий. |
| В | Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий |
|  |  |

### Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Примечание:

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

*Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.*

*Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящих Правилах, допускает без отдельного указания в Правилах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.*

*(Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995))****.***

**Жилые зоны:**

##### 1. Ж – 1 Зона индивидуальной жилой застройки

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке- 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%: |
| [3.2]-Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [3.3]- Бытовое обслуживание | Парикмахерские;  косметические кабинеты;  фотоателье;  приемные пункты прачечных и химчисток;  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [3.4.1]-Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Медицинские кабинеты;  поликлиники;  аптеки;  фельдшерские пункты;  пункты здравоохранения;  диагностические центры; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [3.10.1]-Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [4.4]- Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения, общей площадью до 100 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1 500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [4.6] - Общественное питание | Объекты общественного питания, кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1 кв.м / 1000 кв.м;  размещение объектов капитального строительства запрещено.  указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка; расположение на внутриквартальных территориях, не имеющих выхода на земли общего пользования и т.д.) |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40% |
| [3.5.1]-Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  школы начальные и средние;  иные объекты дошкольного воспитания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью от 100 до 400 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м /3 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [4.6]- Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) с количеством посадочных мест более 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [5.1] - Спорт | Спортзалы;  спортклубы;  теннисные корты;  залы рекреации (с бассейнами или без них);  клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [4.7]-Гостиничное обслуживание. | Доходные дома;  гостиницы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [8.3]- Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции;  пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |

**1.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

1.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

1.4.2. В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий, жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

1.4.3. В сложившейся застройке, при ширине участка (для индивидуального жилищного строительства) вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены дома должен быть 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

1.4.4. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

1.4.5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством индивидуальных жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ с соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены);

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0 м.

1.4.6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

1.4.7. 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 и т.п.), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

1.4.8.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

1.4.9. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

1.4.10.Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1.4.11. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

1.4.12.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 |

1.4.13. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

1.4.14. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

1.4.15. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 2 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

1.4.16. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

1.4.17. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

1.4.18. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

1.4.19.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

1.4.20. Земельные участки для ведения огородничества возможно формировать только на внутриквартальных территориях. Формирование земельных участков для огородов временного пользования, при отсутствии выхода на земли общего пользования, должно производиться по инициативе правообладателей смежных земельных участков.

1.4.21.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

1.4.22.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

1.4.23. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 2. Ж – 2 Зона индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка– 60%; |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.3]-Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке- 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%: |
| [3.2]- Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты;  Фотоателье;  приемные пункты прачечных и химчисток,  почтовые отделения;  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [3.4.1]-Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники;  медицинские кабинеты;  фельдшерские пункты;  пункты здравоохранения;  аптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [3.10.1] -Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг (без содержания животных) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [4.4]- Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, общей площадью до 100 кв. м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [4.6] -Общественное питание | Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50, с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1 кв.м/ 2500 кв.м;  размещение объектов капитального строительства запрещено.  указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка; расположение на внутриквартальных территориях, не имеющих выхода на земли общего пользования и т.д.) |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка– 40%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью от 100 до 400 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м /3 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.6] - Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и другие объекты общественного питания с количеством посадочных мест до 50, с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [5.1] - Спорт | Спортзалы;  залы рекреации (с бассейнами или без них);  клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка 60% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  Пункты охраны порядка | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Автомойки легковых автомобилей на 1 пост;  станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5-ти постов (без малярно-жестяных работ);  шиномонтажные мастерские | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |

**2.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

2.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

2.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

2.4.2. В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

2.4.3. В сложившейся застройке, при ширине участка (для индивидуального жилищного строительства) вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены дома должен быть 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

2.4.4. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

2.4.5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством индивидуальных жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены);

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0 м.

2.4.6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

2.4.7.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 и т.п.), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

2.4.8.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

2.4.9. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

2.4.10.Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2.4.11. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

2.4.12.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 |

1.4.13. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

2.4.14. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

2.4.15. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 2 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2.4.16. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

2.4.17. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

2.4.18. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

2.4.19.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

2.4.20. Земельные участки для введения огородничества возможно формировать только на внутриквартальных территориях. Формирование земельных участков для огородов временного пользования, при отсутствии выхода на земли общего пользования, должно производиться по инициативе правообладателей смежных земельных участков.

2.4.21.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

2.4.22.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

2.4.23. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 3. Ж – КБ. Зона малоэтажной жилой застройки повышенной плотности;

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – КБ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 зтажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 зтажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка– 40%; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке- 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%: |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  школы начальные и средние;  иные объекты дошкольного воспитания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв.м/ 1000 кв.м;  размещение объектов капитального строительства запрещено.  указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка, расположение на внутриквартальных территориях, не имеющих выхода на земли общего пользования и т.д.) |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы;  бассейны;  залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка -60%: |
| [4.4] - Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения, общей площадью до 100 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  Пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600,0 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1000 кв. м  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; общественные резервуары для хранения воды | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1,0 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

3.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

3.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

3.4.2. В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

3.4.3. В сложившейся застройке, при ширине участка (для индивидуального жилищного строительства) вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены дома должен быть 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

3.4.4. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

3.4.5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством индивидуальных жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены);

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0 м.

3.4.6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

3.4.7.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 и т.п.), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

3.4.8.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

3.4.9. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

3.4.10.Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3.4.11. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

3.4.12. 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 |

3.4.13. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

3.4.14. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

3.4.15. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 2 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

3.4.16. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

3.4.17. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

3.4.18. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

3.4.19. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

3.4.20. Земельные участки для введения огородничества возможно формировать только на внутриквартальных территориях. Формирование земельных участков для огородов временного пользования, при отсутствии выхода на земли общего пользования, должно производиться по инициативе правообладателей смежных земельных участков.

3.4.21.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

3.4.22.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

3.4.23. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 4. Ж – СМ. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

*Зона Ж – СМ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными жилыми домами не выше 5-ти этажей, с высокой плотностью застройки, с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.5] – Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома. Возможно 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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1200/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка– 40%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;  школы начальные и средние; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4] - Магазины | Магазины товаров первой необходимости общей площадью до 400 кв. м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Благотворительные организации;  клубы по интересам;  центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых) многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;  службы занятости населения;  службы психологической и бесплатной юридической помощи;  социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан и по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;  пункты оказания первой медицинской помощи;  пункты здравоохранения;  медицинские кабинеты;  центры матери и ребенка;  диагностические центры;  молочные кухни;  аптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты  фотоателье  приемные пункты прачечных и химчисток,  почтовые отделения;  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов, оказывающих негативное воздействие на здоровье человека и требующих установления санитарно-защитной зоны и проведения специальных защитных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] - Магазины | Магазины товаров первой необходимости общей площадью более 400 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 800 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Пошивочные ателье,  ремонтные мастерские бытовой техники,  мастерские по изготовлению мелких поделок;  парикмахерские;  косметические кабинеты,  фотоателье;  мастерские мелкого ремонта,  приемные пункты прачечных и химчисток;  иные объекты обслуживания, не оказывающие негативного воздействия на здоровье человека и не требующие установления санитарно-защитной зоны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв.м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Общественные резервуары для хранения воды;  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью более 600 кв. м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м /5 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/200 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [5.1] - Спорт | Спортклубы;  спортзалы;  бассейны;  залы рекреации (с бассейнами или без них);  клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%:  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Малые гостиницы (до 30 номеров) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи боксового типа для легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Автостоянки для временного хранения автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35 кв.м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7 м |

**4.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед учреждениями обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - зеленые насаждения,  -скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  - постройки хозяйственного назначения (кладовые, подвалы, навесы);  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

4.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

4.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

2) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

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

4.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

4.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов обслуживания, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.4. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

4.4.5. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

4.4.6. При озеленении придомовой территории жилых домов расстояние от стен жилых зданий до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 метров должно составлять не менее 5 метров. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 метров, для кустарников – 1,5 метра.

4.4.7. На территории дворов жилых домов запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

4.4.8. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

4.4.9.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

4.4.10.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

4.4.11.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

4.4.12. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуацией. Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

##### 5. Ж-ММ. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

*Зона Ж – ММ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами, с высокой плотностью застройки, с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.6] – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Многоквартирные многоэтажные жилые дома;  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м /15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 17 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  школы начальные и средние;  иные объекты дошкольного воспитания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4] - Магазины | Магазины товаров повседневного спроса общей площадью до 400 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  издательства и редакционные офисы;  рекламные агентства;  компьютерные центры;  здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.5] – Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты;  фотоателье, фотосалоны;  приемные пункты прачечных и химчисток;  центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов;  иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации;  залы, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Медицинские кабинеты;  пункты оказания первой медицинской помощи;  аптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Объекты общественного питания с количеством посадочных мест до 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи боксового типа для легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.5] – Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома. Возможно 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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1200/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%:  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7 м; |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы;  бассейны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/200 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

5.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

5.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

2) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

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

5.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

5.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5.4.4. При озеленении придомовой территории жилых зданий расстояние от стен жилых зданий до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 метров должно составлять не менее 5 метров. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 метров, для кустарников – 1,5 метра.

5.4.5. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

5.4.6. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

5.4.7. На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

5.4.8. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

5.4.9. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

5.4.10.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

5.4.11.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

5.4.12. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуацией.

Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

##### 6. Ж – Ц. Зона жилой застройки с возможным размещением обслуживающих, деловых и торговых функций

*Зона жилой застройки с возможным размещением обслуживающих, деловых и торговых функций Ж-Ц выделена для формирования ленточных центров обслуживания вдоль главных, магистральных улиц на основе сложившихся типов жилья.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке- 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка– 60%; |
| [3.2]-Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3]- Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты;  фотоателье, фотосалоны;  приемные пункты прачечных и химчисток;  центры по оказанию полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  мастерские мелкого ремонта;  бани, сауны;  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1]-Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Медицинские кабинеты;  поликлиники;  аптеки;  фельдшерские пункты;  пункты здравоохранения;  диагностические центры;  молочные кухни;  центры матери и ребенка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.10.1]-Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью до 400 кв.м;  Открытые мини-рынки площадью до 600 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Объекты общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, столовые, бары) и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков –10 кв. м /3000 кв. м; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;  школы начальные и средние; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Малые гостиницы (до 30 номеров);  дома приема гостей | минимальная/максимальная площадь земельных участков –10 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.1] – Деловое управление | Административные здания,  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  издательства и редакционные офисы;  компьютерные центры;  рекламные агентства;  юридические, нотариальные и адвокатские конторы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.5] – Банковская и страховая деятельность | Банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;  Отделения страхования | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1 кв.м/ 1000 кв.м;  размещение объектов капитального строительства запрещено.  указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка, расположение на внутриквартальных территориях, не имеющих выхода на земли общего пользования и т.д.) |
| [4.8] - Развлечения | Бильярдные;  клубы;  центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;  интернет-кафе; | минимальная/максимальная площадь земельных участков –10 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.6] - Культурное развитие | Библиотеки;  клубы, дома культуры;  площадки для празднеств и гуляний;  здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;  архивы, информационные центры; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.8] – Общественное управление | Дворец бракосочетаний; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью свыше 400 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.10]-Выставочно- ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, сооружений – 13,6 м;  максимальный процент застройки земельного участка - 60%; |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) с количеством посадочных мест более 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [5.1] - Спорт | Спортзалы,  спортклубы,  теннисные корты,  залы рекреации (с бассейнами или без них) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.7]-Гостиничное обслуживание. | Доходные дома,  гостиниц | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [8.3]- Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  Пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [3.7] - Религиозное использование | Часовни,  храмы,  объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м (исключение – шпили, башни, флагштоки);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.9.1]- Объекты придорожного сервиса | Автомойки легковых автомобилей на 1 пост;  станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5-ти постов (без малярно-жестяных работ);  шиномонтажные мастерские | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м (исключение – шпили, башни, флагштоки);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.9]- Обслуживание автотранспорта | Открытые автостоянки на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35 кв. м /1 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7 м; |

**6.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед объектами обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

6.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

6.4.2. В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

6.4.3. В сложившейся застройке, при ширине участка (для индивидуального жилищного строительства) вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены дома должен быть 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

6.4.4. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

6.4.5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством индивидуальных жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены);

- при реконструкции индивидуальных жилых домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 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 от границы участка до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее - 5,0 м.

6.4.6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

6.4.7.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 и т.п.), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

6.4.8.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

6.4.9. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

6.4.10.Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

6.4.11. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

6.4.12.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 |

6.4.13. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

6.4.14. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

6.4.15. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 2 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6.4.16. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

6.4.17. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

6.4.18. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

6.4.19.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

6.4.20. Земельные участки для введения огородничества возможно формировать только на внутриквартальных территориях. Формирование земельных участков для огородов временного пользования, при отсутствии выхода на земли общего пользования, должно производиться по инициативе правообладателей смежных земельных участков.

6.4.21.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

6.4.22.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

6.4.23. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 « Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 7. Ж-Д. Зона дач

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [13.2] - Ведение садоводства | Садовые дома, предназначенные для отдыха и не подлежащие разделу на квартиры; жилые дома.  Осуществление деятельности связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300 кв.м / 1000 кв.м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; |
| [13.3] - Ведение дачного хозяйства | Жилые дачные дома (не предназначенные для раздела на квартиры, пригодные для отдыха и проживания);  Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращивания сельскохозяйственной продукции | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м/ 1000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [4.4] - Магазины | Магазины товаров повседневного спроса общей площадью до 100 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10 кв.м. / 1500 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1000 кв. м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%: |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10 кв.м. / 1000 кв.м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью от 100 до 200 кв.м; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м / 2 000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты;  фотоателье | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10 кв.м / 2 000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Отделения почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков -10 кв. м /2 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  Пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10 кв.м / 1000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов )- 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 7 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы, бани) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

7.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

7.4.2. В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

7.4.3. В сложившейся застройке, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 12,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены садового дома, жилого дачного дома, некапитального жилого строения должен быть не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного дома, строения;

- 1,5 м - для двухэтажного дома.

7.4.4. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

7.4.5. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены).

- при реконструкции домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 12,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 1,0 м – для одноэтажного дома;

- 1,5 м - для двухэтажного дома;

7.4.6. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

7.4.7. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым дачным домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

7.4.8. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

7.4.9. Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

7.4.10. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

7.4.11.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 |

7.4.12. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

7.4.13. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

7.4.14. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более1,5 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

7.4.15. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

7.4.16. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

7.4.17.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

7.4.18.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

7.4.19.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

7.4.20. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 8. Ж-Р. Зона развития жилой застройки

*Зона развития жилой застройки Ж – Р выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке- 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома  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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18,0 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Парикмахерские, косметические кабинеты  фотоателье  приемные пункты прачечных и химчисток,  объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Медицинские кабинеты;  поликлиники;  аптеки;  фельдшерские пункты;  пункты здравоохранения;  диагностические центры; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  школы начальные и средние; иные объекты дошкольного воспитания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.4] - Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, не оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения, общей площадью до 100 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1 500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.3] - Рынки | Открытые мини рынки общей площадью до 600 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /2 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы (до 30 номеров);  Доходные дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; издательства и редакционные офисы;  рекламные агентства;  юридические, нотариальные и адвокатские конторы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Банки и отделения банков, другие финансовые учреждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%:  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Объекты общественного питания, кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 с ограничением по времени работы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [13.1] - Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1 кв.м/ 1000 кв.м;  размещение объектов капитального строительства запрещено.  указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка, расположение на внутриквартальных территориях, не имеющих выхода на земли общего пользования и т.д.) |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью свыше 400 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы;  бассейны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции,  Пункты охраны порядка; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Авторемонтные и сервисные мастерские (автомойки на 1 пост, станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5-ти постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

8.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

8.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

8.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

8.4.3. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

8.4.4.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 и т.п.), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

8.4.5.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

8.4.6. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

8.4.7.Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

8.4.8. Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

8.4.9.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 |

8.4.10. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

8.4.11. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

8.4.12.Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми в нижней части на высоту не менее 0,5 м или сетчатым, решетчатым; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 2 метров и только при согласии всех совладельцев.

– ограждения земельных участков по фронту улиц, выполняемые из штучных строительных материалов (кирпича, блока, камня и т.д.), а так же благоустройство прилегающей к земельным участкам территории улиц должны осуществляться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

8.4.13. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

8.4.14. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

8.4.15. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

8.4.16. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

8.4.17. Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

8.4.18. Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

8.4.19. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

**ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ:**

##### 9. ЦД. Зона делового центра

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1]- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома;  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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м /15000 кв.м.  минимальный отступ до границы соседнего земельного участка – 3 м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12,0 м.;  максимальное количество надземных этажей - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18,0 м  (исключение – шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома  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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1200 кв.м/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  минимальное количество надземных этажей зданий- 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.1] - Деловое управление. | Административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  издательства;  редакции;  редакционные офисы;  рекламные агентства;  туристические агенства;  нотариальные конторы;  адвокатские конторы;  консультационные, юридические учреждения;  транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;  справочные бюро; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.5]- Банковская и страховая деятельность | Банки, отделения банков | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.8] - Общественное управление | Органы государственной власти;  органы местного самоуправления; суды;  организации, обеспечивающие деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов;  дворец бракосочетаний;  управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому и политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее школьное образование | Детские ясли;  детские сады;  лицеи;  гимназии;  художественные школы;  музыкальные школы;  школы начальные и средние; образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Институты;  университеты;  профессиональные технические училища;  колледжи;  художественные училища;  музыкальные училища;  общества знаний;  организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные центры (комплексы);  торговые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.4]- Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Музеи;  выставочные залы;  художественные салоны, галереи;  дома культуры;  библиотеки;  театры, концертные залы;  универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;  кинотеатры, видео салоны;  телевизионные и радиостудии;  информационные центры;  архивы;  клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.8] - Развлечения | Залы аттракционов;  залы для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр);  танцзалы, дискотеки;  боулинг;  компьютерные центры;  интернет-кафе | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.2]- Социальное обслуживание | Службы занятости населения;  дома престарелых;  дома ребенка, детские дома;  службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);  общественные некоммерческие организации (благотворительные организации, клубы по интересам);  отделения почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  центры обслуживания туристов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.6] - Общественное питание | Рестораны;  кафе;  столовые;  закусочные;  бары;  иные объекты общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  консультативные поликлиники; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Дома быта;  центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)  фотосалоны;  приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков – 3,0 метра;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Гаражи боксового типа для легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м /5 000 кв.м.  минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 25 м (исключение – шпили, башни, флагштоки, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Плоскостные открытые автостоянки на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков строений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 0;  максимальная высота строений от уровня земли – 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 12,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений - 3 м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий, строений от уровня земли – 12,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

**9.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - скважины для забора воды;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед объектами обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - зеленые насаждения;  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

9.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

9.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

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

9.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

9.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов обслуживания, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4.4. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

9.4.5. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

9.4.6. При озеленении придомовой территории жилых домов расстояние от стен жилых зданий до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 метров должно составлять не менее 5 метров. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 метров, для кустарников – 1,5 метра.

9.4.7. На территории дворов жилых домов запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

9.4.8. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

9.4.9.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

9.4.10.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

9.4.11.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

9.4.12. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуацией.

Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

##### 10. Ц–1. Центральная зона обслуживания и деловой активности

*Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и городского значения.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1]- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома;  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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м /15000 кв.м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12,0 м.;  минимальный отступ до границы соседнего земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18,0 м  (исключение – шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания;  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м., только со второго этажа, первые этажи – под коммерческое обслуживание;  издательства;  редакции;  редакционные офисы;  рекламные агентства;  юридические, нотариальные и адвокатские конторы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.8] – Общественное управление | Органы государственной власти;  органы местного самоуправления; суды;  организации, обеспечивающие деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов;  дворец бракосочетаний;  управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому и политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  лицеи;  гимназии;  художественные школы;  музыкальные школы;  школы начальные и средние; образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Институты;  университеты;  профессиональные технические училища;  колледжи;  художественные училища;  музыкальные училища;  общества знаний;  организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные центры (комплексы);  торговые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.4] - Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Музеи;  выставочные залы;  художественные салоны, галереи;  дома культуры;  библиотеки;  театры, концертные залы;  универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;  кинотеатры, видео салоны;  телевизионные и радиостудии;  информационные центры;  архивы;  клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.8] - Развлечения | Залы аттракционов;  залы для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр);  танцзалы, дискотеки;  боулинг;  компьютерные центры;  интернет-кафе | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  центры обслуживания туристов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.6] - Общественное питание | Рестораны;  кафе;  столовые;  закусочные;  бары;  иные объекты общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  консультативные поликлиники;  пункты первой медицинской помощи | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  фотосалоны;  приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  бани, сауны;  информационные центры: | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения,  участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Банки и отделения банков, другие финансовые, страховые учреждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 12,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.4.2] - Стационарное медицинское обслуживание | Ночлежные дома;  станции скорой помощи;  больницы, госпитали общего типа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Плоскостные открытые автостоянки на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков строений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 0;  максимальная высота строений от уровня земли – 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

10.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

10.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

10.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

10.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

10.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

10.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

10.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

10.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

10.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуцией.

Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

##### 11. Ц -2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома;  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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м /15000 кв.м.  минимальный отступ до границы соседнего земельного участка – 3 м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12,0 м.;  максимальное количество надземных этажей - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18,0 м (исключение – шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания;  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  издательства;  редакции;  редакционные офисы;  рекламные агентства;  юридические, нотариальные и адвокатские конторы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные центры (комплексы);  торговые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.4] - Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.3] - Рынки | Открытые мини рынки общей площадью до 600 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /2 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  центры обслуживания туристов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.6] - Общественное питание | Рестораны;  кафе;  столовые;  закусочные;  бары;  иные объекты общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  лицеи;  гимназии;  художественные школы;  музыкальные школы;  школы начальные и средние; образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.6] - Культурное развитие | Музеи;  выставочные залы;  художественные салоны, галереи;  дома культуры;  библиотеки;  театры, концертные залы;  универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;  кинотеатры, видео салоны;  телевизионные и радиостудии;  информационные центры;  архивы;  клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.8] - Развлечения | Залы аттракционов;  залы для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр);  танцзалы, дискотеки;  боулинг;  компьютерные центры;  интернет-кафе | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  фотосалоны;  приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  бани, сауны;  информационные центры: | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  поликлиники;  консультативные поликлиники;  пункты первой медицинской помощи;  центры медицинской консультации населения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%.минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Банки и отделения банков, другие финансовые, страховые учреждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка -60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансард12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.3] - Рынки | Рынки открытые и закрытые площадью более 600 кв.м.; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Площадки для выгула собак;  общественные туалеты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков – 1,0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  максимальная высота зданий – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Плоскостные открытые автостоянки на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков строений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 0;  максимальная высота строений от уровня земли – 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

11.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

11.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

11.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

11.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

11.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

11.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

11.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

11.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

11.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

11.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуацией.

Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

##### 12. Ц-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые). Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  автомобильные мойки, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Гаражи, в том числе боксового типа;  автостоянки на отдельных земельных участках; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7 м;  минимальные отступы от границ земельных участков -1,0 м;  минимальный отступ от границ земельных участков между блоками внутри блокировки (для гаражей боксового типа) – 0 м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [7.2]- Автомобильный транспорт | Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения;  автовокзалы;  автостанции;  объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов, камеры хранения;  транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [7.1] - Железнодорожный транспорт | Железнодорожные пути;  железнодорожные вокзалы;  объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов, камеры хранения;  транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [8.0] - Обеспечение обороны и безопасности | Таможня; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [6.9.] - Склады | Объекты складского назначения различного профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  рекламные агентства;  туристические агентства;  нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;  издательства;  редакции;  редакционные офисы;  центры по предоставлению полиграфических услуг; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Банки, отделения банков | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  центры обслуживания туристов;  дома приема гостей  мотели, кемпенги | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.6]-Общественное питание | Размещение объектов общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4]- Магазины | Магазины, | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-разлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные комплексы;  торговые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Отделения почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  бани, сауны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.8] - Развлечения | Видеосалоны;  залы аттракционов;  компьютерные центры;  интернет-кафе | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты первой медицинской помощи | минимальная/максимальная площадь земельного участка –  10 кв.м./1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10 кв.м. /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);  некоммерческие коммунальные предприятия;  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.3] - Рынки | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/ 400кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков -  10 кв. м/100 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  максимальная высота зданий от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [6.8] - Связь | Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

**12.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - скважины для забора воды;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед объектами обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - зеленые насаждения;  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

12.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

12.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

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

12.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

12.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется при достройке незавершенных строительством объектов обслуживания, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.4.4. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

12.4.5. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

12.4.6. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

12.4.7.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

12.4.8.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

12.4.9.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

12.4.10. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

##### 13. Ц-4. Зона открытых рынков, выставочных комплексов и оптовой торговли

*Зона рынков (базаров), выставочных комплексов и оптовой торговли Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования крупных объектов торгового и выставочного назначения краевого, районного и местного уровня.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.3]- Рынки | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15 кв. м/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.10]-Выставочно- ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15 кв. м/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, сооружений – 20 м;  максимальный процент застройки земельного участка - 60%; |
| [4.2]- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные комплексы;  торговые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4]- Магазины | Магазины, | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3]- Бытовое обслуживание | Ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  парикмахерские;  мастерские по пошиву и изготовлению обуви;  мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;  приемные пункты химчисток;  иные объекты обслуживания общей площадью не более 150 кв.м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [6.9] - Склады. | Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;  холодильные камеры; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи;  аптеки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.1]- Деловое управление | Офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;  лаборатории по проверке качества продукции;  транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.7] Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  мотели; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.8] - Развлечения | Залы рекреации;  бильярдные, видео-салоны и другие развлекательные учреждения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  ммксимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/ 400кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;  бани, сауны;  пункты приема вторсырья;  фотосалоны;  информационные центры;  справочные бюро; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.5] – Банковская и страховая деятельность | Отделения банков, пункты приема валюты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Отделения связи;  отделения почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.6] – Культурное развитие | телевизионные и радиостудии; радиоузлы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Плоскостные открытые автостоянки на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м;  минимальные отступы от границ земельных участков строений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 0;  максимальная высота строений от уровня земли – 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Некоммерческие коммунальные предприятия;  жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков –  10,0 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |

**13.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - скважины для забора воды;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед объектами обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - зеленые насаждения;  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

13.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

13.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

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

13.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

13.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется при достройке незавершенных строительством объектов обслуживания, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

13.4.5.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

13.4.6.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

13.4.7.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

13.4.8. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 14. Ц-5. Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки

*Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки Ц – 5 выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1]- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома;  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 20% общей площади помещений дома | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м /15000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12,0 м.;  минимальный отступ до границы соседнего земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей - 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 18,0 м  (исключение – шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания;  офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м., только со второго этажа, первые этажи – под коммерческое обслуживание;  издательства, редакции;  редакционные офисы;  рекламные агентства;  юридические, нотариальные и адвокатские конторы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%. |
| [3.8] – Общественное управление | Органы государственной власти;  органы местного самоуправления; суды;  организации, обеспечивающие деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов;  дворец бракосочетаний;  управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому и политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  лицеи;  гимназии;  художественные школы;  музыкальные школы;  школы начальные и средние; образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /50 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Институты;  университеты;  профессиональные технические училища;  колледжи;  художественные училища;  музыкальные училища;  общества знаний;  организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые центры;  торговые комплексы;  торгово-развлекательные центры (комплексы);  торговые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.4] - Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Музеи;  выставочные залы;  художественные салоны, галереи;  дома культуры;  библиотеки;  театры, концертные залы;  универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;  кинотеатры, видео салоны;  телевизионные и радиостудии;  информационные центры;  архивы;  клубы, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.8] - Развлечения | Залы аттракционов;  залы для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр);  танцзалы, дискотеки;  боулинг;  компьютерные центры;  интернет-кафе | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приёма гостей;  центры обслуживания туристов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [4.6] - Общественное питание | Рестораны;  кафе;  столовые;  закусочные;  бары;  иные объекты общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [5.1] - Спорт | Спортивные клубы;  спортзалы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  консультативные поликлиники;  пункты первой медицинской помощи | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);  фотосалоны;  приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;  бани, сауны;  информационные центры: | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения,  участковые пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Банки и отделения банков, другие финансовые, страховые учреждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10 000 кв. м;  минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений от уровня земли – 12,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.4.2] - Стационарное медицинское обслуживание | Ночлежные дома;  станции скорой помощи;  больницы, госпитали общего типа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей на отдельных земельных участках | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35 кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м.;  минимальные отступы от границ земельных участков – 0 м; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 12 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

10.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

10.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

2) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

10.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

10.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

10.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

10.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

10.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

10.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

10.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также в соответствии с письмом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2015 года №71-10445/15-01-07, в многоквартирных жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены системы видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуцией.

Требования по применению систем видеонаблюдения жилых домов в числе прочих мероприятий устанавливаются в задании на проектирование.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

##### 15. ЦЗ. Зона учреждений здравоохранения

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи;  поликлиники;  консультативные поликлиники;  диагностические центры;  станции донорства крови;  клинические лаборатории;  аптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.2] - Стационарное медицинское обслуживание | Больницы;  роддома;  госпитали общего типа;  хоспис;  станции скорой помощи;  профилактории; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские организации медицинского профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий с помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания и помещения здравоохранения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%; |
| [2.0] - Жилая застройка | Специализированный жилищный фонд:  жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [3.2] - Социального обслуживания | Интернаты для престарелых и инвалидов;  дома ребенка;  приюты, ночлежные дома;  реабилитационные восстановительные центры;  отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [4.4] - Магазины | Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты, связанные с отправлением культа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты охраны правопорядка;  объекты пожарной охраны | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

15.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

15.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

15.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

15.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

15.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

15.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

15.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

15.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

15.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 16. ЦУ. Зона высших и средних учебных заведений

*Зона ЦУ выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Учебно-лабораторные корпуса;  научно-лабораторные корпуса;  учебно-производственные мастерские | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;  школы начальные и средние;  художественные, музыкальные школы;  образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Средние специальные учебные заведения;  высшие учебные учреждения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.6] - Культурное развитие | Клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;  библиотеки, архивы;  музеи, выставочные залы;  информационные центры; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.5] - Образование и просвещение | Мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.8] - Развлечения | Танцзалы, дискотеки;  компьютерные центры | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка -60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [5.1] - Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Общежития;  гостиницы, дома приёма гостей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20%. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг;  приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;  ремонтные мастерские бытовой техники;  парикмахерские и иные объекты обслуживания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи;  консультативные полклиники; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью не более 400 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /2000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий -13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Отделения связи;  почтовые отделения;  телефонные и телеграфные станции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий -13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [2.0] - Жилая застройка | Специализированный жилищный фонд:  жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты охраны правопорядка;  объекты пожарной охраны | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий жилой застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

16.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

16.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

16.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

16.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

16.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

16.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

16.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

16.4.7. Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

16.4.8. Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

16.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 17. ЦС. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [5.1] – Спорт | Универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);  спортивные арены (с трибунами);  спортивные школы;  спортзалы;  бассейны;  клубы многоцелевого и специализированного назначения;  велотреки;  ипподромы;  мотодромы;  картинги;  яхт-клубы;  лодочные станции  спортклубы;  спортплощадки;  теннисные корты | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.8] Развлечения | Танцзалы, дискотеки;  кинотеатры;  видео салоны;  аквапарки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность. | Выставочные залы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.6]- Культурное развитие | Телевизионные и радиостудии | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Отделения почты и телеграфа | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.6] -Общественное питание | Предприятия общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] - Магазины | Магазины общей площадью не более 400 кв.м. | минимальная/максимальная площадь земельных участков –  10 кв. м /2 000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли -13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы,  дома приёма гостей; | минимальная/ максимальная площадь земельного участка –  400 кв.м /5000 кв.м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальный отступ от границ с соседним земельным участком - 3 м;  максимальное количество надземных этажей - 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий о уровня земли - 20 м (исключение - шпили, башни, флагштоки, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.4.1]- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Консультативные поликлиники | минимальная/ максимальная площадь земельного участка –  100 кв.м /5000 кв.м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ от границ с соседним земельным участком - 3 м;  максимальное количество надземных этажей- 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли -13,6 м (исключение - шпили, башни, флагштоки, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.3]- Бытовое обслуживание | Бани;  сауны | минимальная/ максимальная площадь земельного участка –  300 кв.м /10 000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ от границ с соседним земельным участком - 3 м;  максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение - шпили, башни, флагштоки, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |

**17.3. 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, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - скважины для забора воды;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - парковки перед объектами обслуживания;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - зеленые насаждения;  - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий капитальной застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

17.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

17.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

17.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

17.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется при достройке незавершенных строительством объектов обслуживания, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

17.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

17.4.5.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

17.4.6.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

17.4.7.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

17.4.8. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 18. ЦР. Зона объектов религиозного назначения

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные и церковно-приходские школы, семинарии, духовные училища) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [2.0] - Жилая застройка | Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100кв. м /1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы;  дома приезжих | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 20 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |
| [5.1] - Спорт | Детские игровые и спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от зданий капитальной застройки, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - киоски, временные павильоны розничной торговли (по продаже церковной утвари и товаров, сопутствующих отправлению культа);  - зеленые насаждения;  - скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

18.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

16.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м, либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

16.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

16.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

16.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

16.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

16.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

16.4.7. Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

16.4.8. Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

16.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

**Производственные зоны:**

##### 19. П – 1. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности (ориентировочная СЗЗ-500 м)

*Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешённого использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.0] - Производственная деятельность | Промышленные и коммунально-складские предприятия ΙΙ класса опасности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения, соответствующие профилю промышленного объекта и производства (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности IV-V класса опасности);  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса;  Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/1 000 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальный процент озеленения - 15%. |
| [6.1] - Недропользование |
| [6.2] - Тяжелая промышленность |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность |
| [6.3] - Легкая промышленность |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность |
| [6.4] - Пищевая промышленность |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность |
| [6.6] - Строительная промышленность |
| [6.7] - Энергетика |
| [6.9] - Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению (за исключением хранения стратегических запасов), распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады (за исключением железнодорожных перевалочных складов), погрузочные терминалы, нефтехранилища, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальный процент озеленения - 15% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 000 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальный процент озеленения - 15%. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники) а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли -13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначенные для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15 % |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15 % |
| [3.3] - Бытовое обслуживание. | Прачечные;  химчистки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 7 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15 %. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;  Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 15%. |

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

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

19.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

19.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

19.4.2. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

19.4.4. 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.

19.4.5. 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.

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

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

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- проектом планировки;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

##### 20. П -2. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности (ориентировочная СЗЗ-300 м)

*Зона П - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.0] - Производственная деятельность | Промышленные и коммунально-складские предприятия III класса опасности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения, соответствующие профилю промышленного объекта и производства;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса;  Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальный процент озеленения – 15 % |
| [6.1] - Недропользование |
| [6.2] - Тяжелая промышленность |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность |
| [6.3] - Легкая промышленность |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность |
| [6.4] - Пищевая промышленность |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность |
| [6.6] - Строительная промышленность |
| [6.7] - Энергетика |
| [6.9] - Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению (за исключением хранения стратегических запасов), распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады (за исключением железнодорожных перевалочных складов), погрузочные терминалы, нефтехранилища, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальный процент озеленения – 15 % |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  минимальный процент озеленения – 15 % |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники) а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.1] - Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначенные для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание. | Прачечные;  Химчистки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.6] - Общественное питание | Объекты общественного питания (столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.10] - Ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг с содержанием животных, не являющихся сельскохозяйственными;  ветеринарные приемные пункты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м /10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;  Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв.м/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |

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

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

20.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

20.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

20.4.2. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

20.4.4. 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.

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

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

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- проектом планировки;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

##### 21. П – 3. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности (ориентировочная СЗЗ – 100 м)

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.0] - Производственная деятельность | Промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса опасности различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения, соответствующие профилю промышленного объекта и производства;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальный процент озеленения – 15% |
| [6.1] - Недропользование |
| [6.2] - Тяжелая промышленность |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность |
| [6.3] - Легкая промышленность |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность |
| [6.4] - Пищевая промышленность |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность |
| [6.6] - Строительная промышленность |
| [6.9] - Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению (за исключением хранения стратегических запасов), распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады (за исключением железнодорожных перевалочных складов), погрузочные терминалы, нефтехранилища, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент озеленения – 15% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;  опытно-производственные хозяйства;  научно-исследовательские учреждения | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/15 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Пожарные части;  объекты пожарной охраны;  отделения, участковые пункты полиции | минимальная/максимальная площадь земельного участка –10 кв.м. / 10 000 кв.м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники) а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Автозаправочные станции;  объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10;  шиномонтажные мастерские;  мойки автомобилей до 5 постов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.4] - Магазины | Объекты оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли, в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15 % |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, буфеты, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи;  медицинские кабинеты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные приемные пункты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [1.17] - Питомники | Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  теплицы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [5.1] - Спорт | Спортплощадки;  площадки отдыха для персонала предприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 3000 кв. м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

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

21.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

21.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

21.4.2. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

21.4.4. 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.

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

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

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- проектом планировки;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

##### 22. П – 4. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности (ориентировочная СЗЗ – 50 м)

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.3] - Легкая промышленность | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения, соответствующие профилю промышленного объекта и производства;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальный процент озеленения – 15% |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность |
| [6.4] - Пищевая промышленность |
| [6.6] - Строительная промышленность |
| [6.9] - Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению (за исключением хранения стратегических запасов), распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады (за исключением железнодорожных перевалочных складов); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/5 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;  опытно-производственные хозяйства;  научно-исследовательские учреждения | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м./15 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);  автомойки легковых автомобилей на 1 пост;  шиномонтажные мастерские | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м./3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль  фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10 кв.м. / 10000 кв.м.;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов):  объекты капитального строительства, предназначены для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, фотоателье и т.д); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.6] – Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (столовые, закусочные, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.4] - Магазины | Объекты оптовой, мелкооптовой, розничной торговли, в том числе по продаже товаров собственного производства предприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [1.17] - Питомники | Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  Сооружения, необходимые для осуществления указанных видов производства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [5.1] - Спорт | Спортплощадки;  площадки отдыха для персонала предприятий | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 3000 кв. м; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки;  пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15%; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные приемные пункты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

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

22.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

22.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

22.4.2. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

22.4.4. 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.

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

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

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- проектом планировки;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.) исключающими попадание атмосферных осадков с крыш на соседние земельные участки.

**Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур:**

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

##### 23 .ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.7] - Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [11.3] – Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.9] - Склады | Склады не выше V класса опасности | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100 кв.м /5 000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальный отступ от границ с соседним земельным участком – 6 м;  максимальное количество надземных этажей – 2  максимальная высота зданий - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы;  конторы;  административные службы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли -13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  объекты жилищно-коммунального обслуживания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –12 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 – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

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

23.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

23.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- документацией по планировке территории;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

##### 24. ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [7.1] - Железнодорожный транспорт | Железнодорожные пути;  здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения;  здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств;  объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  земельные участки, оборудованные для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы;  водопроводы;  газопроводов;  иные трубопроводы;  здания и сооружения, необходимые для эксплуатации трубопроводов | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;  Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей;  Автомобильные мойки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения - 20%. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами;  стоянки (парковки);  гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] - Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.3] - Рынки | Рынки оптовой и розничной торговли | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Аптеки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Отделения связи;  почтовые отделения;  телефонные и телеграфные станции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий – 13,6 м (исключение шпили, башни, флагштоки, антенны, вентиляционные и дымовые трубы);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальный процент озеленения - 20% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  - санитарно-защитные зоны;  - скверы, бульвары;  - защитные инженерные сооружения;  - иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, трубопроводного транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

24.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

24.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

2) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков под объектами капитального строительства так же определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- проектом планировки;

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

- СНиП II-89-80[\*](http://base.garant.ru/2405992/#1) "Генеральные планы промышленных предприятий».

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

##### 25.СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [1.0]- Сельскохозяйственное использование | Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1- 1.5; с кодами 1.7, 1.8 и 1.12, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования 500 кв. м/ 2 500 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальный отступ от границ участка – 3,0 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15,0 м;  максимальное количество надземных этажей – 1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25 %; |
| [1.1]- Растениеводство | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции |
| [1.2]- Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции |
| [1.3] - Овощеводство | Объекты капитального строительства, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;  теплицы |
| [1.4] - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции |
| [1.5] – Садоводство | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции |
| [1.7] – Животноводство | Здания и сооружения, используемые для содержания, разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| [1.8] - Скотоводство | Здания и сооружения, используемые для содержания, разведения сельскохозяйственных животных, разведения племенных животных, производства и использование племенной продукции |
| [1.12] - Пчеловодство | Размещение оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;  Здания и сооружения, используемых для хранения и переработки продукции пчеловодства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%; |
| [1.17] - Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [6.8] – Связь | 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 кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 80% |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы;  Водопроводы;  Газопроводы;  Иные трубопроводы | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 80% |

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

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

25.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

25.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

##### 26. СХ-2. Зона коллективных садоводческих товариществ

*Зона садоводства СХ -2 предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  Огороды;  Некапитальные жилые строения для отдыха;  Некапитальные хозяйственные строения и сооружения для хранения сельскохозяйственных орудий и выращенной сельскохозяйственной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м/1200 кв.м;  Минимальный отступ от границ с соседним земельным участком - 3 м;  Максимальное количество этажей- 2;  Предельная высота зданий – 7,0 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %; |
| [13.2] – Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  Сады;  Огороды;  Садовые дома для отдыха и не подлежащие разделу на квартиры;  Хозяйственные строения и сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м/1200 кв.м;  Минимальный отступ от границ с соседним земельным участком - 3 м;  Максимальное количество этажей- 2;  Предельная высота зданий – 7,0 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [4.4] Магазины | Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 7 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи;  аптеки | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 7 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20%; |

**26. 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - сады, огороды;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты;  - надворные туалеты при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих построек, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками;  - гидронепроницаемые выгребы, септики при условии равноудаления их на расстояние не менее 5 м от садовых домов, не менее 4 м от межевых границ со смежными земельными участками (запрещается размещение септиков (выгребных колодцев) в районах застройки, обеспеченных централизованной канализацией);  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна – 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

26.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

26. 4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от садовых домов и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

26.4.2. В сложившейся застройке, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 12,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены садового дома должен быть не менее:

- 1,0 м – для одноэтажного садового дома;

- 1,5 м - для двухэтажного садового дома;

26.4.3. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

26.4.4. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством садовых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- при реконструкции садовых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ соседними земельными участками и не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены).

- при реконструкции садовых домов, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 12,0 м и менее, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 5 метров от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) и с минимальными отступами от границ соседнего участка на:

- 1,0 м – для одноэтажного садового дома;

- 1,5 м - для двухэтажного садового дома.

26.4.5. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от садового дома - 3 м;

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

26.4.6.Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с садовым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

26.4.7. Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц.

26.4.8.Допускается блокировка садовых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

26.4.9. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

26.4.10. Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (кроме временных ограждений);

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные

поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

– ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатыми, решетчатыми; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

– при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

– установка ограждений на земельных участках, принадлежащих на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам, допускается только сетчатым или решетчатым высотой не более 1,5 метров и только при согласии всех совладельцев.

26.4.11. Не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

26.4.12. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

26.4.13. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

26.4.14.Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

26.4.15.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

26.4.16. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 27. СХ-3. Зона сельскохозяйственного назначения

*СХ-3. Зона сельскохозяйственного назначения предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, расположенных за границами населенных пунктов.*

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

**ЗонЫ рекреационного назначения:**

##### 28. Р. Зона рекреационного назначения

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования;  пляжи, набережные, причалы, пристани;  лодочные и спасательные станции;  здания и сооружения для размещения служб наблюдения и спасателей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Площадки для празднеств и гуляний;  мемориальные комплексы  (без захоронений); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [5.0] - Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятий спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [5.2] - Природно - познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/100000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [9.2.1] - Санаторная деятельность | Профилактории, санатории, дома отдыха; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [5.2.1] - Туристическое обслуживание | Кемпинги;  детские лагеря; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [4.6] - Общественное питание | Предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Гостиницы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи;  аптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%:  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [5.1] - Спорт | Спортивные площадки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /3000 кв. м; |
| [4.8] - Развлечения | Танцевальные площадки;  аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр);  игровые площадки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.6] - Культурное развитие | Зоопарки;  зверинцы;  океанариумы;  цирки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20 % |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  максимальная высота зданий от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения полиции | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  предельная высота зданий - 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%: |

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

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

27.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

27.4.1.Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

27.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

27.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

27.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

27.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

27.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

27.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

27.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

27.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

##### 29. Р-О. Зона озеленения рекреационного назначения

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  Создание и уход за парками, городскими садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /50 000 кв.м;  Размещение объектов капитального строительства запрещено. |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты установлению не подлежат.  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. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи);  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1,0 кв. м /100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% |

**29. 3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - парковки и автостоянки для посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - общественные туалеты;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

29.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

29.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

1) от объектов коммунального обслуживания – 5 м/5 м, либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации).

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

**ЗОНЫ ЛЕСОВ:**

##### 30. Л. Зона естественного леса

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [10.4] Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | Регламенты установлению не подлежат |
| [5.0] –Отдых (рекреация) | Рекреационная деятельность (организация отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности); | Регламенты установлению не подлежат |
| [5.2]– Природно - познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий; | Регламенты установлению не подлежат |
| [10.1] - Заготовка древесины | Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях;  Частичная переработка, хранение и вывоз древесины;  Создание лесных дорог;  Сооружения, необходимые для обработки и хранения древесины (лесные склады, лесопильни);  Охрана и восстановление лесов; | Регламенты установлению не подлежат |
| [10.2] – Лесные плантации | Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека;  Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;  Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев);  Создание лесных дорог;  Охрана лесов | Регламенты установлению не подлежат |
| [10.3] Заготовка лесных ресурсов | Заготовка живицы;  заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;  заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;  охрана лесов; | Регламенты установлению не подлежат |
| [9.1] - Охрана природных территорий | Создание и уход за защитными лесами, запретными полосами, | Регламенты установлению не подлежат |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.9]– Обеспечение научной деятельности | Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности | Регламенты установлению не подлежат |
| [5.3]– Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты;  Дом охотника;  Сооружения для восстановления и поддержания поголовья зверей; | Регламенты установлению не подлежат |
| [6.1] – Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; | Регламенты установлению не подлежат |
| [6.8] – 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 кодом 3.1 | Регламенты установлению не подлежат |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт | Нефтепроводы;  Водопроводы;  Газопроводы;  Иные трубопроводы | Регламенты установлению не подлежат |
| [11.3] – Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения (берегозащитные сооружения; плотины; водосбросы; водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения) | Регламенты установлению не подлежат |

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

**отсутствуют**

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

**Зоны специального назначения:**

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

##### 31. СН-1. Зона кладбищ

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.1] - Ритуальная  деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений; | минимальный/максимальный размер земельного участка – 100 кв.м /40 0000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальный отступ от границ земельного участка - 5 м;  максимальная высота – 12 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;  общественные туалеты | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 4 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни); | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/20 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;  похоронные бюро; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м / 10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 13,6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

30.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

30.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от общественных зданий – 5 м/3 м;

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

30.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

30.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

30.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

30.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

30.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

30.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

30.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

30.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

##### 32. СН-2. Зона размещения отходов

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [12.2] – Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м/400000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков -5 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 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% |

**31.2. 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**

**отсутствуют.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - зеленые насаждения;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

31.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

31.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

от зданий и сооружений - 5 м/3 м.

31.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

31.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в следующих случаях:

- при достройке незавершенных строительством объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

31.4.4. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

31.4.5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

31.4.6. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

31.4.7.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

31.4.8.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

31.4.9. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

**Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий:**

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

##### 33. В. Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [8.0] - Обеспечение обороны и безопасности | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (военные организации, внутренние войска, учреждения и другие объекты, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  Здания военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  объекты, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [8.1] - Обеспечение вооруженных сил | Объекты капитального строительства, предназначенные 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;  объекты капитального строительства, необходимые для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  объекты, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 50 м;  минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/100 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.0] Жилая застройка | Ведомственные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 40%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /10 000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м/ 15000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1200 кв.м/15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли;  детские сады;  школы;  лицеи;  гимназии;  художественные, музыкальные школы; образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта;  Ателье;  Бани;  Парикмахерские;  приемные пункты прачечных и химчисток; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения – 20% |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18 кв. м /60кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; при блокированной застройке – 0;  максимальное количество надземных этажей – 1 этаж;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%: |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв.м /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

33.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

33.4.1. Расстояние до красной линии улиц или передних границ участка, если красная линия не установлена /проездов:

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м., либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

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

33.4.2. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

33.4.3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены) не требуется в случае достройки незавершенных строительством жилых домов и объектов общественного назначения, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

33.4.4. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от жилого дома - 3 м;

- от других построек (бани, гаражи, навесы и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

33.4.5. При озеленении придомовой территории жилых зданий расстояние от стен жилых зданий до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 метров должно составлять не менее 5 метров. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 метров, для кустарников – 1,5 метра.

33.4.6. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

33.4.7.На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

33.4.8. Объекты обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

33.4.9. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

33.4.10. Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка, в пределах красных линий.

33.4.11. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

33.4.12. Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

33.4.13.Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать градостроительному плану земельного участка.

33.4.14.Все здания, строения и сооружения должны быть оборудованы водоотводными устройствами (желоба, водосточные трубы, водоприемные воронки и т.п.), исключающими попадание атмосферных осадков с их крыш на соседние земельные участки.

33.4.154. Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

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 и статьями 37, 37.1, 37.2, 38 Правил.

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

заданием на проектирование;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».