

Приложение к Решению Собрания депутатов  
Аксайского района «Об утверждении изме-  
нений в Правила землепользования и за-  
стройки Щепкинского сельского поселения  
Аксайского района Ростовской области»

**Правила землепользования и застройки  
Щепкинского сельского поселения  
Аксайского района Ростовской области**

**Часть II**

**Градостроительные регламенты**

2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

№№ статей	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
1	2	
	<b>Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	
Статья 1	Применение градостроительных регламентов	
Статья 2.	Территориальные зоны	
Статья 3	Зоны с особыми условиями использования территории	
Статья 4	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения	
Статья 5	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Статья 6	Предельные размеры земельных участков	
Статья 7	Интенсивность использования территории	
Статья 8	Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков	
Статья 9	Минимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений	
Статья 10	Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений	
Статья 11	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	
Статья 12	Ограждение земельных участков	
Статья 13	Благоустройство территорий	
Статья 14	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	
Статья 15	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	
Статья 16	Режим использования территории приусадебных и приквартирных земельных участков для хозяйственных целей	
Статья 17	Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются	
Статья 18	Территории общего пользования, порядок их использования	
Статья 19	Виды и состав территориальных зон	
	<b>ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ</b>	
Статья 20	Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-1)	
Статья 21	Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-2)	
Статья 22	Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)	
Статья 23	Зона коллективных садоводств (Ж-4)	
Статья 24	Зона многофункциональной застройки (ОЖ)	

1	2	
	<b>ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ</b>	
Статья 25	Зона объектов общественного и коммерческого назначения (ОД-1)	
Статья 26	Зона объектов образования (ОД-2)	
Статья 27	Зона объектов спортивного назначения (ОД-3)	
	<b>ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ</b>	
Статья 28	Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения IV– V класса опасности (П-1)	
Статья 29	Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения I– III класса опасности (П-2)	
Статья 30	Зона развития объектов производственного и коммунально-складского назначения (П-3)	
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
Статья 31	Зона автомобильного транспорта (Т-1)	
Статья 32	Зона улично-дорожной сети (Т-2)	
Статья 33	Зона объектов инженерно-технического обеспечения (И)	
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
Статья 34	Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)	
Статья 35	Зона ландшафтно-рекреационного освоения (Р-2)	
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
Статья 43	Зона военных и иных режимных объектов (С-1)	
Статья 44	Зона ритуального назначения (С-2)	
Статья 46	Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4)	
	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Статья 47	Зона сельскохозяйственного назначения (СХ-1)	
Статья 48	Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства (СХ-2)	
Статья 49	Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов (СХ-3)	
<b>Глава 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
Статья 51	Градостроительные ограничения. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	
<b>Глава 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЩЕПКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»</b>		

187/1-13-ПЗЗ -1	Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования Щепкинского сельского поселения М.1:25000	Приложение 1
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Применение градостроительных регламентов

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в администрации Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом города;

4) видов территориальных зон;

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

4. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации **градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель

- лесного фонда,
- земель, покрытых поверхностными водами,
- земель запаса,
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов),
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

7. 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 Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

#### **8. Структура градостроительного регламента состоит из:**

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- параметров разрешенного использования - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

### **Статья 2. Территориальные зоны**

1. На карте градостроительного зонирования территории Щепкинского сельского поселения (Приложение 1) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный

участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

### **Статья 3. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. На карте территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 1) ограничения устанавливаются с учетом требований:

- федеральных законов;
- постановлений Правительства Российской Федерации;
- технических регламентов\*

\*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

3. В границах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 42 настоящих Правил.

#### **Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на:

- **основные виды разрешенного использования**, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);
- **условно разрешенные виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, **являются запрещенными**.

4. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

5. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

6. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования **вспомогательными видами разрешенного использования являются:**

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с дей-



ствующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

7. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования, разрешенные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

## **Статья 5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- предельные размеры земельных участков;
- интенсивность использования территории земельных участков;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;
- минимальная доля озеленения земельного участка;

- максимальная высота ограждений земельного участка;
- режим использования территории приусадебного и приквартирного участка для хозяйственных целей.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

### **Статья 6. Предельные размеры земельных участков**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

1. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства в сельском поселении устанавливаются органами местного самоуправления с учетом особенностей существующей застройки, возможностей эффективного инженерного обеспечения в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведенными в таблицах 1, 2.

2. Площадь земельного участка для размещения производственных предприятий, зданий и сооружений определяется по заданию на проектирование с учетом норматива минимальной плотности застройки.

### **Статья 7. Интенсивность использования территории**

1. **Интенсивность использования территории** характеризуется плотностью застройки и коэффициентом застройки территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение суммы площадей застройки всех, зданий и сооружений, к площади участка (квартала) в целом;
- коэффициент плотности застройки («брутто») – отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. **Коэффициент использования территории** устанавливается для земельных участков жилой застройки в границах территориальных зон и определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

**Предельно допустимые значения коэффициента использования территории участка жилищного строительства**

«Нормативы градостроительного проектирования Тбилисского сельского поселения»

Таблица 1

Тип жилых домов	Коэффициент использования территории, не более
Усадебного типа	0,4
Блокированного типа (в расчете на один блок)	0,8- 1,6
Многоквартирные ,не выше трех этажей (в расчете на одну секцию)	0,8
Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка секционного типа до 4-9 этажей	1,7
Многоэтажная жилая застройка секционного типа 9 этажей и выше	2,3

**Предельно допустимые параметры усадебной застройки**

«Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»

Таблица 2

Тип застройки	Размер земельного участка, м <sup>2</sup>	Площадь жилого дома, м <sup>2</sup> общей площади	Коэффициент застройки К <sub>з</sub>	Коэффициент плотности застройки «брутто» К <sub>пз</sub>
<b>А</b>	1200 и более	480	0,2	0,4
	1000	400	0,2	0,4
<b>Б</b>	800	480	0,3	0,6
	600	360	0,3	0,6
	500	300	0,3	0,6
	400	240	0,3	0,6
	300	240	0,4	0,8
<b>В</b>	200	160	0,4	0,8

**Примечание:**

1.А. - застройка индивидуальными домами с размером участка 1000-1200 м<sup>2</sup> и более с

развитой хозяйственной частью

Б. - застройка индивидуальными домами с размером участка от 400 до 800 м<sup>2</sup> и блокированными домами

с участками 300-400 м<sup>2</sup> с минимальной хозяйственной частью);

В. – застройка блокированными домами с приквартирными участками 200м<sup>2</sup>

2. При размерах приквартирных земельных участков менее 200 м<sup>2</sup> плотность застройки (К<sub>пз</sub>) не должна превышать 1,2. При этом К<sub>з</sub> не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

**3. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия** принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки. .

Площадь земельных участков должна обеспечивать нормативную плотность застройки участка, предусмотренную для предприятий данной отрасли производства

(по СП18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»), ; коэффициент использования территории должен быть не ниже нормативного; в целях экономии производственных территорий рекомендуется блокировка зданий, если это не противоречит технологическим, противопожарным, санитарным требованиям, функциональному назначению зданий.

#### **Статья 8. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проемов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

5. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым требованиям должны быть не менее:

- от индивидуального и блокированного дома – 3 м или 6 м между строениями, а в условиях реконструкции – менее 1 м при условии соблюдения противопожарных, санитарных и других норм.
- от постройки для содержания скота и птицы – в соответствии со статьей 16 Части II настоящих Правил;
- от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- среднерослых – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

#### **Статья 9. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию и линию регулирования застройки частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров;
- в отношении входных узлов зданий, обустраиваемых при переводе помещений их жилых в нежилые – не более 1,2 м при ширине тротуара 3 метра.

#### **Статья 10. Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная высота и этажность зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- генерального плана Щепкинского сельского поселения;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

### **Статья 11. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства и не используются (не предназначены для использования), не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. .

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

3. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

4. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

5. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

6. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта капитального строительства необходимо предусматривать средства на пересадку зеленых насаждений и (или) их восстановительную стоимость.

7. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, приведена в таблице 3.

**Минимально допустимая площадь озелененной  
территории земельных участков**

Таблица 3

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
2	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
3	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
4	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка
5	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты рекреационной деятельности	40% территории земельного участка
6	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
7	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта	Не устанавливаются

8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

**Статья 12. Ограждения земельных участков**

1. Ограждение предусматривается для земельных участков индивидуальной жилой застройки, территорий объектов здравоохранения, образования, культовых объектов, отдельно стоящих банков, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков

2. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

3. Характер ограждения в строящихся кварталах усадебной жилой застройки, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,5 - 2 м.

**4. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:**

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;
- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;
- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями.

Низ ограждения между смежными землепользователями на высоту не менее 50 см должен быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка

- для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

5. Территория детских дошкольных учреждений ограждается забором не менее 1,6 м и полосой зеленых насаждений (СанПиН 2.4.1.1249-03).

6. Территория общеобразовательных учреждений ограждается забором высотой 1,5 м и вдоль него - зелеными насаждениями (СанПиН 2.4.2.1178-02).

7. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы

8. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

9. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

10. Установка глухих заборов допускается только по линии застройки с домом и высотой не более 2 м от земли.

### **Статья 13. Благоустройство территории**

1. Благоустройство территории поселения включает в себя:

- вертикальную планировку и организацию рельефа;
- устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- устройство уличного освещения;
- возведение или установку элементов благоустройства ( площадок отдыха и детских игровых площадок, малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и тд);
- озеленение.



2. В кварталах жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 4.

Таблица 4

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для стоянки автомобилей	0,8

Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12
- для отдыха взрослого населения - 10
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) - 10- 40\*
- для хозяйственных целей - 20
- для выгула собак - 40
- для стоянки автомашин- в соответствии со статьей 15 Части II настоящих Правил

(\*)- Наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м.

3. При проектировании вертикальной планировки территории проектные отметки следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

4. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

#### **Статья 14. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);
- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место:

**для гаражей:**

одноэтажных ..... 30 м<sup>2</sup>

двухэтажных ..... 20 м<sup>2</sup>

**наземных стоянок** ..... 25 м<sup>2</sup> на 1 автомобиль (с учетом проездов);

- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

- для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

#### **Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

Таблица 5

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок

2	Многоквартирные жилые дома	1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образова-	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образова-	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном
8	Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 150 м <sup>2</sup>	4 машино-места на 100 м <sup>2</sup> торговой площади
9	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
10	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
11	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
12	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специаль-	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
13	Кладбища, крематории	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
14	Аэродромы и аэропорты, вокзалы (авто-, речные, железно-	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

**Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей ( по СП 42.13330.2011)**

Таблица 6

Объекты, до которых	Расстояние в м., не менее
---------------------	---------------------------

определяется расстояние	от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	51- 100	101- 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха ( сады, скверы, парки)	25	50	Устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора		

### **Статья 15. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

2. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

### **Статья 16. Режим использования территории индивидуального и приквартирного участка для хозяйственных целей**

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

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 7

Таблица 7

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

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 15 м;
- до 8 блоков – не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными нормативами.

Расстояния от сараев для скота и птицы до колодцев питьевой воды должно быть не менее 50 м.

2. В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

Территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

Расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;

количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

3. Хозяйственные площадки в зонах индивидуальной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).

Мусороудаление с территорий индивидуальной и малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

### **Статья 17. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются**

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

## **Статья 18. Территории общего пользования, порядок их использования**

1. **Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. (Градостроительный кодекс РФ статья 1)

- К территориям общего пользования относятся территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, дороги, переулки, проезды, набережные), а также территории, предназначенные для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения и территории, занятые объектами природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи) и другие объекты и территории с режимом использования объектов общего пользования (в том числе кладбища, мемориальные парки и т.д.).

- Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон **и не подлежат приватизации** (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»)

2. **Границы территорий общего пользования** определяются градостроительной документацией - проектами планировки (проектами детальной планировки) в соответствии с установленными в генеральном плане населенного пункта элементами планировочной структуры и проектами межевания территорий.

Границами территорий общего пользования являются красные линии, а также границы, устанавливаемые проектами межевания территорий – линии градостроительного регулирования.

3. Территории общего пользования должны быть оформлены в установленном порядке, находиться в государственной (федеральной и региональной) или муниципальной собственности и переданы (могут быть переданы) в управление (на баланс) эксплуатирующим организациям соответствующего статуса и правовой формы, которые осуществляют согласно своему уставу и полномочиям управление данными территориями.

4. **Контроль за эффективностью использования земель общего пользования осуществляют соответствующие органы исполнительной власти**, полномочия и обязательства которых распространяются на обеспечение устойчивого функционирования данных территорий с установленными целями их использования. Выделение территорий общего пользования требует установления нормативной базы (информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и возможности размещения объекта капитального строительства на указанном земельном участке).

5. В пределах территорий общего пользования могут устанавливаться временные объекты. Порядок и условия размещения временных объектов на терри-

ториях общего пользования определяется муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

## **ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### **Статья 19. Виды и состав территориальных зон**

#### **ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

- Ж-1** Зона малоэтажной жилой застройки
- Ж-2** Зона среднеэтажной жилой застройки
- Ж-3** Зона многоэтажной жилой застройки
- Ж-4** Зона коллективных садоводств
- ОЖ** Зона многофункциональной застройки

#### **ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

- ОД-1** Зона объектов общественного и коммерческого назначения
- ОД-2** Зона объектов образования
- ОД-3** Зона объектов спортивного назначения

#### **ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ**

- П-1** Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения V - IV класса опасности
- П-2** Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения I- III класса опасности
- П-3** Зона развития объектов производственного и коммунально-складского назначения

#### **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

- Т-1** Зона автомобильного транспорта
- Т-2** Зона улично-дорожной сети
- И** Зона объектов инженерно- технического обеспечения

#### **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- Р-1** Зона парков, скверов, бульваров
- Р-2** Зона ландшафтно-рекреационная

#### **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- С-1** Зона режимных объектов
- С-2** Зона объектов ритуального назначения
- С-3** Зона насаждений специального назначения

#### **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- СХ-1** Зона сельскохозяйственного назначения
- СХ-2** Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства.
- СХ-3** Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов

## ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми зданиями различного вида и обеспечения проживания в них.

**При определении этажности надземной части здания** в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2,0 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.

2. В жилых зонах допускается размещение в качестве основных или вспомогательных видов использования: встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения (если их площадь не превышает 150 м<sup>2</sup>), стоянок автомобильного транспорта, объектов инженерной инфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, в том числе (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. Размещение встроенных или пристроенных объектов допускается при условии обеспечения обособленных от жилой территории входов для посетителей и персонала, а так же обособленных от жилой территории подъездов и парковок для транспорта, обслуживающего эти объекты. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр детей, площадки для занятий спортом, озеленённые территории, малые архитектурные формы и др.) размещаются в соответствии с нормативами и проектной документацией и относятся к вспомогательным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на территориях жилых зон может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений первых этажей жилых домов, расположенных непосредственно вдоль красных линий улиц при условии обеспечения входов и подъездов со стороны красных линий улиц. Загрузка и любые входы в данные помещения, со стороны двора жилого дома и где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Вид функционального назначения и возможность перевода



данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

7. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

## **Статья 20. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-1)**

### **1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки и малоэтажной многоквартирной жилой застройки,
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
2.1.	Для индивидуального жилого дома	Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м;  предельные размеры земельных участков не нормируются;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м.  Предельные размеры зе-

		<p>проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных (в случае, если площадь участка не менее 1000,0 кв.м)</p>	<p>мельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%</p>
2.3.	Блокированная жилая застройка	<p>Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%</p>
2.1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания,</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры зе-</p>

		<p>высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>мельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p>
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах зе-</p>

		воспитанию, образованию и просвещению)	мельного участка – 40%.
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>
3.6.	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев.</p> <p>Площадки для празднеств</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зда-</p>

		<p>и гуляний.</p> <p>Здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p> <p>Дома культуры, клубы (*), (**)</p> <p>Библиотеки(*), (**)</p>	<p>ний – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.2.	Социальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, 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).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>

		строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро)(**)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.8.	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3</p>

		деятельность	<p>этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты 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	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры</p>

		до 5000 кв. м. (**)	<p>земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
4.5.	Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. (**)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>



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, пожарные гидранты, пожарные резервуары, 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)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
------	---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000

		<p>управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.6.	Общественное питание	<p>Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны</p>

			иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений – 50м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.7	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>объекты капитального строительства, предна-</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зда-</p>

		значенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	ний, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв.м/1000 кв. м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  Минимальный отступ от красной линии до зданий строений сооружений – 5 м.  Минимальный отступ от границ соседних участков до зданий строений сооружений – 1 м.

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

виды	параметры
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельско-	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.

хозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м <sup>2</sup> на одну семью.
<p>Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.</p> <p>Максимальная высота – 2,5 м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удовлетворенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается при-</p>

	<p>страивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,</p> <p>для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>
Инженерные сети и со-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков –

оружения	<p>не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 3) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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



Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает **150 квадратных метров**. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках **превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования**.

#### **4. Особые условия реализации регламента:**

4.1. В пределах приаэродромной территории использование земельных участков и иных объектов недвижимости осуществлять в соответствии с требованиями следующих нормативно правовых актов:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;
- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

4.2. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

4.3. Ограждение земельных участков жилой застройки со стороны красных линий улиц должно быть согласовано в администрации сельского поселения.

4.4. В пределах приусадебного (придомового) участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью не более 3,5 тонн.

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

### **Статья 21. Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-2)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных	виды объектов капиталь-	параметры разрешенного использования земельных
-----	------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------

	участков	ного строительства	участков и объектов капитального строительства
2.5.	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 3000/50000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
4.7.	Гостиничное обслуживание	<p>Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3000 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3</p>

			<p>этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.4.	Магазины	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.</p> <p>Аптеки.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные,</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количе-</p>

		музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	ство надземных этажей зданий – 4 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м/1000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.
3.8.	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Данные объекты должны

			иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.6.	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;</p> <p>устройство площадок для празднеств и гуляний</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

			<p>стройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.1.	Деловое управление	<p>Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.5.	Банковская и страховая деятельность	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не норми-</p>

		страховые услуги	<p>руются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
5.1.	Спорт	Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м/2000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

3.2.	Социальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, 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).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p>



			<p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на терри-</p>

			тории своих земельных участков.
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
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, пожарные гидранты, по-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

		<p>жарные резервуары, 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)</p>	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. (**)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 3000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного	Минимальная/максимальная площадь земельного участка –

		<p>проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломни-</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент</p>

		ков и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,</p> <p>для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	Не нормируется

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легко воспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);

Примечание (общее):

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

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая пло-

щадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

#### **5. Особые условия реализации регламента:**

5.1. 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. В пределах приаэродромной территории использование земельных участков и иных объектов недвижимости осуществлять в соответствии с требованиями следующих нормативно правовых актов:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;
- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

5.2. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

### **Статья 22. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

#### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.5.	Среднеэтажная жилая застройка	Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на	Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 3000/50000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество

		<p>две и более квартиры);</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
2.6.	Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка)	<p>Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;</p> <p>размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объ-</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/100000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 18 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>



		ектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
4.7.	Гостиничное обслуживание	<p>Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.</p> <p>Мотели, кемпинги.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3000 кв. м/50000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры зе-</p>

		<p>которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Аптеки.</p>	<p>мельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков -34000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

3.2.	Социальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, 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).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.1.	Деловое управление	<p>Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения со-</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество</p>

		вершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	надземных этажей зданий – 8 этажей.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
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.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.  Предельные размеры земельных участков:  минимальная ширина проезда-4,5м;  минимальная ширина улицы – 15м;  минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.  Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные кор-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков –30000 кв. м/2000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий –

		ты, поля для спортивной игры), детские площадки.	4 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты, необходимые для подготовки и поддержания готовности органов внутренних дел и спасательных служб.  Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

		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).	
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (**)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.5.	Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земель-</p>

			ного участка – 60%.  Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------

### 3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>



		более 15% общей площади помещений дома	
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>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 школы, семинарии, духовные училища)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.10.	Ветеринарное обслуживание	Объекты ветеринарного обслуживания без содержания или разведения животных	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от</p>

			границ участка - 3 м.
--	--	--	-----------------------

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

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,</p> <p>для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	Не нормируется

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);

Примечание (общее):

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

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

## 5. Особые условия реализации регламента:

5.1. 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. В пределах приаэродромной территории использование земельных участков и иных объектов недвижимости осуществлять в соответствии с требованиями следующих нормативно правовых актов:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;
- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

5.2. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

## Статья 23. Зона коллективных садоводств (Ж-4)

### 1. Цели выделения зоны:

-развитие существующих территорий, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;

-формирование условий для возможности круглогодичного проживания.

### 2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;</p> <p>предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земель-</p>

			ного участка – 50%
13.3	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1200 кв. м;  предельные размеры земельных участков не нормируются;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
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, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники).	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
4.4.	Магазины	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Аптеки, аптечные пункты.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
5.1.	Спорт	Площадки для занятия физкультурой и спортом	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/100кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

			стройки в границах земельного участка – 70%.
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда- 7,0м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

**3.Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Ж-4 не устанавливаются.**

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

виды	параметры
<p>Постройки хозяйственного назначения индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топ-</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.</p> <p>Максимальная высота этажа – 2,5 м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположен-</p>

<p>лива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>ных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,</p> <p>для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легко-</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилого, садового, дачного дома и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;</p>



вых автомобилей посетителей.	<p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых, садовых, дачных домов, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Расстояние от соседнего жилого, садового, дачного дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>
Инженерные сети и сооружения	Не нормируется

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

- для жилых, садовых, дачных домов и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых, садовых, дачных домов и общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от жилых, садовых, дачных домов и общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

от жилого, дачного, садового дома - 3 м;

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

Расстояние от застройки до лесных массивов не должно быть менее 15м.

Примечание (общее):

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

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

## **5. Особые условия реализации регламента:**

5.1. 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.

В пределах приаэродромной территории использование земельных участков и иных объектов недвижимости осуществлять в соответствии с требованиями следующих нормативно правовых актов:

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. N 60-ФЗ;

- Федеральные Правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138.

5.2. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

## **Статья 24. Зона многофункциональной застройки (ОЖ)**

### **1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000 кв. м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная	Размещение малоэтажного многоквартирного	Минимальная/максимальная площадь земельного участка –

	жилая застройка	<p>жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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</p>	<p>1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков из расчета на один блок – 200/2000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество</p>

		домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
3.8	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность.  Дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов.  Архивы.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.1	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормиру-

		муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	<p>ются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения банковских и страховых организаций.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.2	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.

		<p>помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, 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).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.6	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.</p> <p>Устройство площадок для празднеств и гуля-</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

		ний.	<p>стройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.4	Магазины	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Аптеки.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5</p>



			<p>этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 9000 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.3	Рынки	Объекты капитального строительства, сооружений, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из тор-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		<p>говых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;</p> <p>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.</p>	<p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	<p>Объекты капитального строительства, сооружений, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.6	Общественное питание	<p>Объекты капитального строительства в целях</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков –</p>

		устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

3.1	Коммунальное обслуживание	<p>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).</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.</p> <p>Объекты и помещения отделов внутренних дел.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p>

			<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учре-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/4000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество</p>

		<p>ждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре).</p> <p>Станции скорой помощи.</p>	<p>надземных этажей зданий – 5 этажей.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков - 34000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	<p>Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня</p>

			<p>земли - 4 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

4.9	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
3.7	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>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 школы, семинарии,</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>



		духовные училища)	
5.1	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, трамплины, трассы), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), детские площадки.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
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.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/400 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота от уровня земли - 32 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	ются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
<p>Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт.</p> <p>Максимальная высота этажа – 2,5 м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных</p>

	<p>линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup></p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

	<p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;
- 2) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 3) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка).

Примечание (общее):

В сложившейся застройке, при сложной градостроительной ситуации допускается максимальный процент застройки земельного участка 100% для:

гостиничного обслуживания; объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); магазинов; бытового обслуживания; социального обслуживания; делового управления, общественного питания.

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

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

## **ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В настоящих Правилах в составе зон **общественно -деловой застройки** выделены следующие зоны:

- зона объектов общественного и коммерческого назначения;
- зона объектов образования;
- зона объектов спортивного назначения.

3. Площадь застройки, занятая основными и вспомогательными видами разрешенного использования должна составлять определённый градостроительными регламентами процент от площади земельного участка.

4. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования в случае, если до 25 процентов площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

5. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

6. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

7. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков образовательных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

### **Статья 25. Зона объектов общественного и коммерческого назначения (ОД-1)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов общественно-делового назначения, социального, культурно-бытового и торгового назначения;
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

#### **2.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.8.	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.0.	Предпринимательство	<p>Объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих,</p>



			встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.1.	Деловое управление	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.3.	Рынки	<p>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;</p> <p>размещение гаражей и (или) стоянок для автомо-</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 5м.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

		билей сотрудников и посетителей рынка.	<p>стройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.4.	Магазины	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Аптеки.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.5.	Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков

		банковских и страховых организаций.	<p>–5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.2.	Объекты торговли (торговые центры (торгово-развлекательные центры (комплексы)	<p>Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9.</p> <p>Многофункциональные здания.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков –30000 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчет-</p>

			ное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий –</p>

			<p>3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Автозаправочные станции (бензиновые, газовые).</p> <p>Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.</p> <p>Объект для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса.</p> <p>Автомобильные мойки и прачечные для автомобилей.</p> <p>Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей.</p> <p>Объекты придорожного сервиса.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 6000 кв. м/3000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 2 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять</p>

			от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, научные-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре). Станции скорой помощи.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/4000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>

3.1.	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления 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 или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
3.2.	Социальное обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенси-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земель-</p>

		<p>онные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа.</p> <p>Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<p>ного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг:</p> <p>мастерские мелкого ремонта</p> <p>ателье</p> <p>бани</p> <p>парикмахерские</p> <p>салоны красоты</p> <p>прачечные</p> <p>химчистки</p> <p>похоронные бюро</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на терри-</p>



			тории своих земельных участков.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 64000 кв. м/15050 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты,	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота соору-</p>

		поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря	<p>жений – 20м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
4.8.	Развлечения	Объекты капитального строительства, для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/50000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Объекты капитального строительства для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба</p> <p>Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
3.6	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.</p> <p>Площадки для празднеств и гуляний</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны</p>

			иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
6.8.	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер</p>

			<p>не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, модельные дома);</p> <p>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 школы, семинарии, духовные училища)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.9.	Обслуживание транспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не норми-</p>

			<p>руются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<b>виды</b>	<b>параметры</b>
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место</p>

	без учета проезда.
<p>Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт.</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

	<p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

Примечание (общее):

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

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



## Статья 26. Зона объектов образования (ОД-2)

### 1. Цели выделения зоны:

- размещение объектов учебно-образовательного назначения: колледжей, лицеев, общеобразовательных школ, дошкольных образовательных учреждений, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов

- развитие необходимых для полноценного функционирования объектов транспортной и инженерной инфраструктур

### 2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, 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	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

		услуг).	
3.5.1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования:</p> <p>Детские ясли</p> <p>Детские сады</p> <p>Школы</p> <p>Лицеи</p> <p>Гимназии</p> <p>Художественные, музыкальные школы</p> <p>Образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/44000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p>
3.6	Культурное развитие	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.</p> <p>Площадки для празднеств и гуляний.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроен-</p>

			ных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мона-	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.

		<p>стыри, мечети, моленные дома);</p> <p>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 школы, семинарии, духовные училища)</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
6.8.	Связь	<p>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.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м/50 кв. м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

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

виды	параметры
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для от-	Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:

<p>дыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Инженерные сети и сооружения</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

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

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Примечание (общее):

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

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

## **Статья 27. Зона объектов спортивного назначения (ОД-3)**

### **1.Цели выделения зоны:**

- обеспечение правовых условий развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов спортивного назначения
- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

### **2.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв.

		коммунальными услугами: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления 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 или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<p>м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
4.6.	Общественное питание	<p>Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания:</p> <p>Рестораны</p> <p>Кафе</p> <p>Столовые</p> <p>Закусочные</p> <p>Бары</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/250000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спор-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		тивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря	<p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.8.	Развлечения	Объекты капитального строительства, для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p>

**3.Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зда-</p>



			<p>ний – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг:</p> <p>мастерские мелкого ремонта</p> <p>ателье</p> <p>бани</p> <p>парикмахерские</p> <p>салоны красоты</p> <p>прачечные</p> <p>химчистки</p> <p>похоронные бюро</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8.	Связь	<p>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.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы</p>

			от границ участка не нормируются.
--	--	--	-----------------------------------

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

<b>виды</b>	<b>параметры</b>
Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.

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

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Примечание (общее):

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

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

## **ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ**

1. Зоны производственных и коммунально-складских объектов предназначены для размещения производственных предприятий, предприятий коммунального и жилищно-коммунального хозяйства, общетоварных и специализированных складов, а также предприятий оптовой и мелкооптовой торговли и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
2. В санитарно-защитной зоне производственных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических хозяйств, а также производство сельскохозяйственной продукции.
3. Строительство производственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.
4. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.
5. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).
6. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.
7. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.
8. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.
9. Территории санитарно-защитных зон должны согласно нормам быть благоустроены, озеленены с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.
10. Количество мест парковок автотранспорта в местах размещения объектов в составе производственных и коммунально-складских зон следует предусматривать из расчета 60 машино-мест на сто работающих.
11. Строительство гаражных боксов для хранения личного автотранспорта допускается только в составе гаражно-строительных кооперативов, высотой не более одного этажа.

## **Статья 28. Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения IV-V класса опасности (П-1)**

### **1. Цели выделения зоны:**

- выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения не выше **IV** класса опасности с низким уровнем шума и загрязнения, требующие установления и организации санитарно-защитной зоны до 100м, иных территорий коммунально-складского назначения, не требующих устройства санитарно-защитных зон;

- допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

## **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.1	Недропользование.	<p>Осуществление геологических изысканий;</p> <p>добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не норми-</p>

		<p>(шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</p> <p>размещение объектов капитального строительства не выше IV класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.</p>	<p>руются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2	Тяжелая промышленность.	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для производства транс-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p>

		портных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или сани-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зда-</p>

		тарно-защитных зон не более 100м.	<p>ний, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше IV класса опасности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.5	Нефтехимическая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>



			Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.6	Строительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV класса опасности, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.7	Энергетика	<p>Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);</p> <p>объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

6.9	Склады	<p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады не выше IV-V класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8	Связь	<p>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</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м.</p> <p>максимальный процент</p>

		телерадиовещания.	<p>застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

			<p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
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	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м /не нормируется.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест</p>
7.5	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов,	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент</p>

		предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	<p>застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
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)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

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; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
12.0	Земельные участки (тер-	Размещение объектов	Максималь-

	ритории) общего пользования	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.	<p>ная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
--	-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p>

		лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.10.	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м/10000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии до зданий строений сооружений – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседних участков до зданий строений сооружений – 1 м.</p>
3.3.	Бытовое обслуживание	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг:</p> <p>Химчистки</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количе-</p>



		Прачечные	ство надземных этажей зданий – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
--	--	-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
Вспомогательные объекты строительства, технологически связанные с объектом основного (условного) вида разрешенного использования; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь зе-

	<p>мельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

## Статья 29 Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения I - III класса опасности (П-2)

### 1. Цели выделения зоны:

- выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения I-III класса опасности, требующих организации санитарно-защитных зон соответственно 1000, 500 и 300м, деятельность которых связаны с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта, иных территорий коммунально-складского назначения, не требующих устройства санитарно-защитных зон;
- допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований;
- развитие объектов транспортной и инженерной инфраструктур, необходимых для функционирования зоны.

### 2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.1	Недропользование.	Осуществление гео-	Максималь-

		<p>логических изысканий;</p> <p>добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</p> <p>размещение объектов капитального строительства не выше III класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.</p>	<p>ная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2	Тяжелая промышленность.	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 300м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше	Максимальная/минимальная площадь

		III класса опасности, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	<p>земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нор-</p>

		установление охранных или санитарно-защитных зон не более 300м.	<p>мируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше III класса опасности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.5	Нефтехимическая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промыш-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент</p>

		ленные предприятия	<p>застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.6	Строительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.7	Энергетика	<p>Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);</p> <p>объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады не выше III класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усиленные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах зе-</p>



			<p>мельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.9	Обслуживание автотранспорта.	<p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Минимальная/максимальная ширина земельных участков – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>

			Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.
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)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутрен-	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м;

		<p>них дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	<p>Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользо-	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не</p>

	вания	пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15 м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
4.1	Деловое управление.	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000кв.м/600 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.9	Обеспечение научной	Проектные, научно-исследовательские,	Максимальная/минимальная площадь

	деятельности.	конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;	<p>земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобилей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p>	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/5000 кв. м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 50 м.</p> <p>Указанное расстояние</p>

			<p>следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>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</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

		сти (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
4.7.	Гостиничное обслуживание	<p>Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.</p> <p>Кемпинги</p> <p>Мотели</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

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

виды	параметры
<p>Вспомогательные объекты строительства, технологически связанные с объектом основного (условного) вида разрешенного использования; магазины продажи собственной продукции; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</p>	<p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уров-</p>

	<p>ня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

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

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.



## Статья 30. Зона развития объектов производственного и коммунально-складского назначения (П-3)

### 1. Цели выделения зоны:

- для формирования территорий производственного и коммунально-складского назначения с возможностью определения параметров застройки по мере принятия решения об освоении территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории, выполненного в соответствии с утвержденным проектом генерального плана.

Земельные участки, предлагаемые генеральным планом для развития производственных территорий, **используются по существующему целевому назначению** до момента изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным проектом планировки

### 2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.0.	Предпринимательство	Объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности не требующие установления санитарно-защитной зоны.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м/500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных)</p>

			только на территории своих земельных участков.
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 (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли</p>

			<p>- 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

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

виды	параметры
<p>Вспомогательные объекты строительства, технологически связанные с объектом основного (условного) вида разрешенного использования; магазины продажи собственной продукции; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>Площадки для мусоросборников;</p> <p>Инженерные сети и сооружения</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>

## **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**1. Зоны транспортной инфраструктуры** предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

1). В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети города, зоны внешнего автомобильного транспорта, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов пешеходных переходов, остановочных павильонов в пунктах городского общественного транспорта, многоярусные парковки).

2). Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с магистральными улицами и дорогами и разрабатываются в составе проекта планировки и в проекте межевания квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта, выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

3). Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к **территориям общего пользования**, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

4). Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов (в том числе линий) железнодорожного транспорта определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне железной дороги (100 м от оси крайнего ж/д пути - до жилой застройки, 50 м до границ садовых участков с озеленением не менее 50 % ширины зоны.), вне полосы отвода, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электро-передач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

**2. Зоны инженерной инфраструктуры** предназначены для размещения и функционирования инженерных сооружений и коммуникаций, в том числе электрообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

- 1) Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.
- 2) Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.
- 3) Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом городского поселения, схемой территориального планирования Тбилисского сельского поселения, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:
  - объектов энергетических систем регионального значения;
  - объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
  - линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- 4) Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных органов государственной власти.
- 5) Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на проекта планировки линейного объекта.

### **Статья 31. Зона автомобильного транспорта (Т-1)**

#### **1.Цели выделения зоны:**

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода и придорожной полосы внешних автомобильных дорог (федерального и регионального значения) и дорог местного значения в пределах полосы отвода.
- для формирования и эксплуатации территорий, предназначенных для обслуживания объектов внешнего автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

#### **2.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использо- вания земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капи- тального строительства
-----	-----------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка - 5м.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.

		дов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3.Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах зе-</p>

			<p>мельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
Контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
<p>Площадки для мусоросборников.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;</p> <p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до</p>



	<p>окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

### Статья 32. Зона улично-дорожной сети (Т-2)

#### 1. Цели выделения зоны:

- для формирования и эксплуатации территории улично-дорожной сети населенных пунктов, ограниченной красными линиями и предназначенной для движения транспортных средств и пешеходов, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций.

#### 2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
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.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах зе-</p>

			мельного участка – 70%.
--	--	--	-------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Автозаправочные станции (бензиновые, газовые).</p> <p>Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса.</p> <p>Объект для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса.</p> <p>Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей.</p> <p>Мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей.</p> <p>Объекты придорожного сервиса.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 6000 кв. м/3000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 2 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять</p>

			от топливозаправочных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
Контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
<p>Площадки для мусоросборников.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;</p> <p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до</p>

	<p>окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

### **Статья 33. Зона объектов инженерно-технического обеспечения (И)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- для размещения и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, а также установления санитарно-защитных и охранных зон этих объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов

#### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли -</p>

		<p>канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)</p>	<p>20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Объекты капитального строительства для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба</p> <p>Объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристро-</p>

			енных, подземных) только на территории своих земельных участков.
--	--	--	------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для данной зоны не устанавливаются.**

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

### **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, садами, водоемами (прудами, озерами, водохранилищами), а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для массового отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом при максимальном сохранении природного ландшафта, экологической чистоты окружающей среды.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Допускается строительство или расширение объектов инженерно-технического обеспечения, непосредственно связанных с эксплуатацией зон рекреационного назначения.

#### **Статья 34. Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)**

##### **1. Цели выделения зоны:**

- для сохранения и формирования озелененных участков территории населенных пунктов, предназначенных для отдыха населения

**2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользо-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.  Предельные размеры земельных участков:  минимальная ширина

		вания, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируется.</p>
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>



### 3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов.  Площадки для празднеств и гуляний	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000 кв. м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

### 4. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  Места для пикников;  Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  Площадки для мусоросборников;	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.  Максимальный процент застройки в грани-

Общественные туалеты;  Инженерные сети и сооружения	<p>цах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Статья 35. Зона ландшафтно-рекреационного освоения (Р-2)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха и развлечений, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

- В зоне Р-2 ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

2. Представленные ниже градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (скверы, бульвары, иные территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
9.1.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется

		хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
5.2.	Природно-познавательный туризм	Базы и палаточные лагеря 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	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота – 10м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
5.2.1	Туристическое обслуживание	Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временно-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота – 10м.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

		го проживания в них; детские лагеря	стройки в границах земельного участка – 40%.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	--	-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
3.6.	Культурное развитие	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
3.7.	Религиозное использование	Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мече-	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не норми-

		ти, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	<p>руются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.4.	Магазины	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/600 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>

4.6.	Общественное питание	Объекты капитального строительства с целью устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
5.1.	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
5.4.	Причалы для маломерных судов	Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 30 кв.м/ 1500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зда-</p>

			<p>ний, строений, сооружений от уровня земли не нормируется –5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<b>виды</b>	<b>параметры</b>
<p>Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;</p> <p>Места для пикников;</p> <p>Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);</p> <p>Площадки для мусоросборников;</p> <p>Общественные туалеты;</p> <p>Инженерные сети и сооружения</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В состав зон специального назначения могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

В настоящих Правилах в составе зон специального назначения выделены следующие зоны: зона военных и иных режимных объектов, зона ритуального назначения, зона зеленых насаждений специального назначения.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

### Статья 36 Зона военных и иных режимных объектов (С-1)

#### 1. Цели выделения зоны:

- для размещения, объектов, выполняющих задачи по обеспечению обороны и безопасности государства, исполнения наказаний, и иных объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим и порядок функционирования, определяемый специальными нормативами.

#### 2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным)
7.4	Воздушный транспорт	Аэродромы, вертолетные площадки, места для приводнения и причаливания гидросамолетов, прочие объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, аэропорты (аэровокзалы) и иные объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.  Максимальный процент застройки в границах земель-



			<p>ного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка - 5м.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка не нормируется.</p>
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 (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

		воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий	ются.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
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; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
8.4.	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не нормируется.  Предельные размеры земельных участков не норми-

		поселения)	<p>руются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
--	--	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

**4. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

### **Статья 37. Зона ритуального назначения (С-2)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение.

**2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.1	Ритуальная деятельность	Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории, мемориальные парки и комплексы, культовые здания и сооружения	<p>Максимальный/минимальный размер земельного участка – 20 0000 кв.м/50000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 1м.</p>
3.7.	Религиозное использование	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>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 школы, семинарии, духовные училища)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

4.4	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/20кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
4.4	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/20кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

**3.Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и под-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/50 кв. м;

		земные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усиленные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 32 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

виды	параметры
<p>автостоянки, гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с обслуживанием кладбищ и захоронений, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;</p> <p>общественные туалеты;</p> <p>инженерные сети и сооружения.</p>	<p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

	Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
--	---------------------------------------------------------

Примечание (общее):

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

### **Статья 38. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- сохранение и развитие многолетних зеленых насаждений защитного назначения в пределах санитарно-защитных зон, водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов

#### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
9.1.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.

		своих земель, являющихся особо ценными	руются.
--	--	----------------------------------------	---------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

**4. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.**

## **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны объектов сельскохозяйственного использования, резервируемая для городского строительства - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их разрешенного использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

### **Статья 39. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-1)**

#### **1. Цели выделения зоны:**

- ведение сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

- размещение и развитие инфраструктур, обеспечивающих функционирование объектов сельскохозяйственного назначения.

#### **2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных	Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/5000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.
1.3	Овощеводство.		
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных		



	культур	сельскохозяйственных культур.	Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.
1.5	Садоводство	Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.
1.6	Выращивание льна и конопли		Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
1.8	Скотоводство		
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	<p>Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
1.9	Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, произ-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от</p>

		водства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	уровня земли - 5 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
1.10	Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
1.11	Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.  максимальный процент застройки в границах земель-

		использование племенной продукции (материала)	<p>ного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.12	Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/10000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

1.13	Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);</p> <p>размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	<p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.17	Питомники	<p>Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры зе-</p>

		сти: 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, канализации)	<p>мельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
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 выращенной сельскохозяйственной продукции	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предна-	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/1500 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20</p>

		значенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
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, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.  Предельные размеры земельных участков:  минимальная ширина проезда-4,5м;  минимальная ширина улицы – 15м;  минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.  Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

### 3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.14	Научное обеспе-	Осуществление научной и	Максимальная/минимальная

	чение сельского хозяйства	селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	<p>площадь земельных участков – 500000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<b>виды</b>	<b>параметры</b>
хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
Инженерные сети и сооружения, внутрихозяйственные дороги.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>



	Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
--	---------------------------------------------------------

**Статья 40. Зона сельскохозяйственного использования,  
резервируемая для комплексного строительства (СХ-2)**

**1. Цели выделения зоны:**

-сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их использования для других видов деятельности до изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом Щепкинского сельского поселения.

2. Земельные участки, предлагаемые генеральным планом, **используются по существующему целевому назначению** до момента изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным проектом планировки.

**2.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 500000 кв. м/5000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется.

		сельскохозяйственной продукции	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.17	Питомники	<p>Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	<p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	<p>Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p>
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м.</p> <p>Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20</p>

		<p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных (в случае, если площадь участка не менее 1000,0 кв.м)</p>	<p>м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%</p>
2.1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

		помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
2.3.	Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков из расчета на один блок – 200/2000 кв. м.</p> <p>Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p>
2.5.	Среднеэтажная жилая застройка	Жилые дома, предназначенные для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озе-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 3000/50000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земель-</p>

		<p>ление;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>ного участка – 30%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
2.7	Обслуживание жилой застройки	<p>Объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/50000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 8 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

3.4.	Здравоохранение	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
3.5.	Образование и просвещение	Объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешен-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/34000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p>

		ного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	
4.0.	Предпринимательство	Объекты капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности не требующие установления санитарно-защитной зоны.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 20000 кв. м/500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер не</p>



			<p>нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.0.	Производственная деятельность	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9 по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Класс опасности объектов III, IV, V</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

#### **4.Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>виды</b>	<b>параметры</b>
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;	Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при

	<p>которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.</p>

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

- для общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

### **Статья 41 Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов (СХ-3)**

#### **1.Цели выделения зоны:**

- сохранение, развитие территорий. предназначенных для ведения сельского хозяйства, предотвращение их использования для других видов деятельности при соблюдении указанных параметров разрешенного использования.
- сохранение и восстановление естественных природных ландшафтов;
- сохранение и воспроизводство озелененных территорий, выполняющих природоохранные функции;
- размещение и развитие инфраструктур. обеспечивающих функционирование сельскохозяйственных угодий

#### **2.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
1.0.	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18 по классификатору, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	<p>Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

			Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
8.3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
9.1.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за заповедными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопар-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

		ках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	го участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

### **3.Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>код</b>	<b>виды использования земельных участков</b>	<b>виды объектов капитального строительства</b>	<b>параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
3.4.	Здравоохранение	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельное количество этажей – 4.  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.
4.7.	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная этажность – 5.  Максимальный процент застройки в границах земель-

			ного участка – 80%.  Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
5.2.	Природно-познавательный туризм	Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м.  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота сооружений – 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.  Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

#### 4.Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

виды	параметры
Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  Места для пикников;  Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  Площадки для мусоросборников;  Общественные туалеты;  Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется  Предельные размеры земельных участков не нормируются.  Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Минимальные отступы от границ участка - не нормируются.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммар-

	ное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **ГЛАВА 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### **Статья 42. Градостроительные ограничения.**

##### **Перечень зон с особыми условиями использования и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ростовской области и органов местного самоуправления Щепкинского сельского поселения.

2. Видами градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаемые на карте градостроительного зонирования настоящих Правил:

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- береговые, прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- территорий объектов различных видов транспорта;
- полосы отвода железных дорог;
- придорожные полосы и полосы отвода автомобильных дорог;

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий города осуществляются:

- с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством, нормами и Правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

- с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

- с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.



2) территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы: просадочность, территории с повышенным уровнем радиационного фона и так далее);

3) зоны действия публичных сервитутов;

4) зоны особо охраняемых территорий

3. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Конкретные градостроительные ограничения фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламента».

### **Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 (Свод правил. «Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»

Ограничения строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливается в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также классификацией предприятий:

- предприятия первого класса - 1000м;
- предприятия второго класса - 500м;
- предприятия третьего класса - 300м;
- предприятия четвертого класса - 100м;
- предприятия пятого класса - 50м.

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:**

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или)

лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

**2) На территории СЗЗ допускается размещать:**

- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете:

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции;

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадок предприятий.

### **Прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны водных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения).

#### **Режимы использования территории водоохранных, прибрежных защитных и береговых полос** (Водный кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006г.)

Таблица 8

Наименование зон	Запрещается	Допускается
1	2	3
<b><u>Береговая полоса водных объектов</u></b> ( 20м – ст.6 Водного кодекса РФ)	-Перекрывать доступ к вод- ному объекту ( 20-метровая полоса вдоль рек и прудов предназначена для общего пользования)	Предназначена для об- щего пользования: пе- редвижение и пребыва- ние около водного объ- екта, для спортивного и любительского рыбо- ловства, причаливания плав. средств
<b><u>Прибрежная защитная полоса водных объектов</u></b> (30-50 м в зависимо- сти от уклона берега)	- Использование сточных вод для удобрения почв -размещение кладбищ, ското- могильников, свалок и полиго- нов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых ве- ществ;	- Проектирование, раз- мещение. строитель- ство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяй- ственных и иных объек- тов при условии оборудо- вания таких объектов

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- распашка земель;</li> <li>- движение и стоянка транспорта ( кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия;</li> <li>-размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>-выпас с/х животных и организация для них летних лагерей, ванн;</li> <li>-проведение вырубки укрепительной зелени</li> </ul>	<p>сооружениями. обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- движение транспорта по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие</li> </ul>
<p><b><u>Водоохранная зона водных объектов</u></b> ( устанавливается от их истока для рек и ручьев протяженностью</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до10 км – 50м;</li> <li>- 10- 50 км – 100м;</li> <li>- 50 и более км – 200м</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Использование сточных вод для удобрения почв</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и полигонов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспорта ( кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия;</li> <li>- проведение вырубки укрепительной зелени</li> <li>- проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ</li> </ul>	

### Зона санитарной охраны 1 - 3 пояса источников водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

**Ограничения на использование территорий зон санитарной  
охраны источников питьевого водоснабжения**  
(по СанПиН 2.1.4.1110-02.2.1.4 и СНиП 2.04.02-84\*)

Таблица 9

Наименование зон	Запрещается	Допускается
1	2	3
<b>1 пояс ЗСО</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- распашка земель</li> <li>- все виды строительства ;</li> <li>- проживание людей;</li> <li>- посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>- применение ядохимикатов и удобрений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- деятельность, связанная с эксплуатацией водозабора ;</li> <li>- рубки ухода и санитарные рубки</li> </ul>
<b>2 пояс ЗСО</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- закачка отработанных вод в подземные горизонты;</li> <li>- подземное складирование твердых отходов;</li> <li>- разработка недр земли;</li> <li>- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и др.</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, и др.</li> <li>- применение ядохимикатов и удобрений;</li> <li>- рубка леса главного пользования и реконструкции</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- санитарное благоустройство населенных пунктов;</li> <li>- организация поверхностного стока на КОС;</li> <li>- рубки ухода и санитарные рубки;</li> <li>- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпиднадзором;</li> <li>- купание, туризм, стирка белья, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при соблюдении специального режима</li> </ul>
<b>3 пояс ЗСО</b>	Отведение загрязненных сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям	<ul style="list-style-type: none"> <li>- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпиднадзором;</li> <li>- использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов</li> <li>- рубки ухода и санитарные рубки;</li> </ul>

		- отведение сточных вод, отвечающих нормативам; -санитарное благоустройство населенных пунктов.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Охранные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений»,
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ) ;
- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

### **Придорожная полоса автомобильных дорог регионального значения**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующим нормативным правовым актом:

- постановлением Правительства Ростовской области от 26 июля 2012 №681 «О порядке установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, относящихся к собственности Ростовской области».

### **Требования и ограничения в границах приаэродромной территории и в полосах воздушных подходов аэродромов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории устанавливаются в

целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов аэродрома «Ростов Центральный» в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов федеральной власти Российской Федерации.

Содержание указанных ограничений определено федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации ( п.58 «Федеральных правил использования воздушного пространства» от 11 марта 2010г №138 )

1. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных

объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

2. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении не менее 30км, а вне полос воздушных подходов – не менее 15км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих массовому привлечению птиц.
3. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома:
  - объектов высотой 50м и более относительно уровня аэродрома;
  - линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
  - взрывоопасных объектов;
  - факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);
  - промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

#### **Ограничения использования земельных участков, в пределах которых залегают полезные ископаемые**

Горнодобывающая промышленность занимается горными разработками (горным промыслом), то есть разработкой и добычей полезных ископаемых. Отношения в сфере ее деятельности составляют систему горных отношений. В сферу этих отношений также входит изучение полезных ископаемых, их разведка, строительство различных подземных объектов и сооружений (метро, тоннелей и т.п.), мероприятия по охране недр.

Недра наряду с землей, водами и лесной растительностью являются самостоятельными объектами окружающей природной среды, хотя и находятся во взаимной зависимости с ними в общей системе природопользования.

**Недра** являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

В соответствии со ст. 25 «Закона о недрах» месторождения полезных ископаемых являются объектами недропользования и «застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки».

В соответствии с «Законом о недрах» месторождения полезных ископаемых являются объектами недропользования и застройка территорий, занятых место-

рождениями, допускается после согласования с органами Росприроднадзора и Ростехнадзора.

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения охраны памятников истории и археологии в соответствии со статьей 93 земельного кодекса РФ устанавливаются охранные зоны этих объектов. Территории, на которых расположены памятники археологии и их охранные зоны ( в радиусе от 30 до 50 м ) , имеют ограничения в режиме использования:

- не распахиваются;
- не используются для производства строительных и земляных работ;
- не используются для добычи строительного материала или в других хозяйственных целях;
- не используется для посадки деревьев и рубки леса;
- не приватизируются, не продаются;
- не используются для прокладки дорог.

С пользователями земель историко-культурного назначения заключаются охранные обязательства на памятники археологии, в которых, помимо вышеназванных ограничений, указываются допустимые виды хозяйственной деятельности на территории памятника и его охранной зоны: сенокошение, выпас скота; в особо оговоренных случаях допустимы посевы многолетних трав

## **ГЛАВА 4. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЩЕПКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» АКСАЙСКОГО РАЙОНА**

- 1. Правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:25000 (Приложение 1).**