

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Мун. контракт №122 от 15.08.2012г.

Заказчик: администрация Тбилисского сп

Арх. № 168/1-12-ПЗЗ-ПЗ-2

**Правила землепользования и застройки**

**Тбилисского сельского поселения**

**Тбилисского района**

**Часть II**

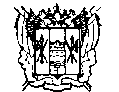
**Градостроительные регламенты**

(в редакции решения Совета муниципального образования Тбилисский район от 28 июля 2017 года № 276 «О внесении изменений в решение Совета Тбилисского сельского поселения Тбилисского района

от 3 июня 2014 года № 1192 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района»)

Ростов-на-Дону

2013 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Мун. контракт №122 от 15.08.2012г.

Заказчик: администрация Тбилисского сп

Арх. № 168/1-12-ПЗЗ-ПЗ-2

**Правила землепользования и застройки**

**Тбилисского сельского поселения**

**Тбилисского района**

**Часть II**

**Градостроительные регламенты**

**Директор института Т. Г. Морозова**

**Главный архитектор проекта Е. Н. Безуглова**

Ростов-на-Дону

2013 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **статей** | **Наименование разделов пояснительной записки** | **Стр.** |
| 1 | 2 | 3 |
|  | **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 6 |
| Статья 1 | Применение градостроительных регламентов | 6 |
| Статья 2. | Территориальные зоны | 7 |
| Статья 3 | Зоны с особыми условиями использования территории | 8 |
| Статья 4 | Виды разрешенного использования земельных участков и  объектов капитального строительства и порядок их  применения | 9 |
| Статья 5 | Предельные параметры разрешенного строительства,  реконструкции объектов капитального строительства | 12 |
| Статья 6 | Предельные размеры земельных участков | 13 |
| Статья 7 | Интенсивность использования территории | 13 |
| Статья 8 | Минимальные отступы объектов капитального  строительства от границ земельных участков | 15 |
| Статья 9 | Минимальные выступы за красную линию зданий,  строений, сооружений | 16 |
| Статья 10 | Максимальная этажность и высота зданий, строений, сооружений | 16 |
| Статья 11 | Минимальная доля озелененной территории земельных  участков | 17 |
| Статья 12 | Ограждение земельных участков | 19 |
| Статья 13 | Благоустройство территорий | 21 |
| Статья 14 | Минимальное количество машино-мест для хранения  индивидуального автотранспорта на территории земельных  участков | 22 |
| Статья 15 | Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных  площадках на территории земельных участков | 24 |
| Статья 16 | Режим использования территории приусадебных и  приквартирных земельных участков для хозяйственных  целей | 25 |
| Статья 17 | Предельные размеры разрешенного строительства,  реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются | 26 |
| Статья 18 | Территории общего пользования, порядок их использования | 26 |
| **Глава 2**. **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН** | | |
| Статья 19 | Виды и состав территориальных зон | 28 |
| 1 | 2 | 3 |
|  | **ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ** | 29 |
| Статья 20 | Зона усадебной жилой застройки (Ж-1) | 30 |
| Статья 21 | Зона развития усадебной жилой застройки (Ж-2) | 35 |
| Статья 22 | Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-3) | 36 |
| Статья 23 | Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-4) | 40 |
| Статья 24 | Зона многофункциональной застройки (ОЖ) | 45 |
|  | **ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ** | 50 |
| Статья 25 | Зона объектов общественного и коммерческого назначения (ОД-1) | 51 |
| Статья 26 | Зона торгово-выставочного назначения (ОД-2) | 54 |
| Статья 27 | Зона объектов здравоохранения (ОД-3) | 56 |
| Статья 28 | Зона объектов образования (ОД-4) | 59 |
| Статья 29 | Зона объектов спортивного назначения (ОД-5) | 61 |
| Статья 30 | Зона религиозных объектов (ОД-6) | 63 |
|  | **ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-**  **СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ** | 65 |
| Статья 31 | Зона объектов производственного и коммунально  складского назначения I– II класса опасности (П-1) | 66 |
| Статья 32 | Зона объектов производственного и коммунально  складского назначения III класса опасности (П-2) | 68 |
| Статья 33 | Зона объектов производственного и коммунально-  складского назначения IV класса опасности (П-3) | 71 |
| Статья 34 | Зона объектов производственного и коммунально-  складского назначения V класса опасности (П-4) | 74 |
| Статья 35 | Зона развития объектов производственного и коммунально-  складского назначения (П-5) | 76 |
|  | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | 78 |
| Статья 36 | Зона железнодорожного транспорта (Т-1) | 80 |
| Статья 37 | Зона автомобильного транспорта (Т-2) | 82 |
| Статья 38 | Зона улично-дорожной сети (Т-3) | 84 |
| Статья 39 | Зона объектов инженерно-технического обеспечения (И) | 86 |
|  | **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | 89 |
| Статья 40 | Зона парков, скверов. бульваров (Р-1) | 89 |
| 1 | 2 | 3 |
|  | **ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ** | 90 |
| Статья 41 | Зона земель лесного фонда (ЛФ) | 91 |
| Статья 42 | Зона особо охраняемых природных территорий (ОО-1) | 91 |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | 92 |
| Статья 43 | Зона военных и иных режимных объектов (С-1) | 92 |
| Статья 44 | Зона ритуального назначения (С-2) | 93 |
| Статья 45 | Зона складирования и захоронения отходов (С-3) | 95 |
| Статья 46 | Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4) | 97 |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | 99 |
| Статья 47 | Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) | 99 |
| Статья 48 | Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для комплексного строительства (СХ-2) | 100 |
| Статья 49 | Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения естественных природных ландшафтов  (СХ-3) | 102 |
| Статья 50 | Зона объектов сельскохозяйственного производства(СХ-4) | 104 |
| **Глава 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И**  **ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН**  **С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | | |
| Статья 51 | Градостроительные ограничения.  Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства | 107 |
| **Глава 4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТБИЛИССКОЕ СЕЛЬСКОЕ**  **ПОСЕЛЕНИЕ»** | | |
| 168/1-12-ПЗЗ -1 | Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования Тбилисского сельского поселения М.1:10000 | Приложение 1 |
| 168/1-12-ПЗЗ -2 | Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования станицы Тбилисской и хутора Северин М.1:5000 | Приложение 2 |

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в администрации Тбилисского сельского поселения Тбилисского района Краснодарского края 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 Краснодарского края 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 Тбилисского 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 зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 1, 2) 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 47 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 паркования 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 действующим 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 устанавливается 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 участкадля 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 зони 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 |

**Предельно допустимые параметры усадебной застройки**

«Нормативы градостроительного проектирования Тбилисского сельского поселения»

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип**  **застройки** | **Размер**  **земельного**  **участка, м2** | **Площадь**  **жилого дома,**  **м2общей**  **площади** | **Коэффициент**  **застройки Кз,** | **Коэффициент плотности**  **застройки**  **«брутто» Кпз** |
| **А** | 1200 и более | 480 | 0,2 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 0,2 | 0,4 |
| **Б** | 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 |
| **В** | 200 | 160 | 0,4 | 0,8 |

Примечание:

1. А. - застройка индивидуальными домами с размером участка 1000-1200 м2 и более с развитой хозяйственной частью

Б. - застройка домами коттеджного типа с участками не менее 400 м2 и блокированными домами с участками не менее 300 м2 для каждой блок-квартиры с участками 300-400 м2 с минимальной хозяйственной частью);

В. – застройка блокированными домами с приквартирными участками 200м2

2. При размерах приквартирных земельных участков менее 200 м2 плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом Кз 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.

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. В условиях тесной застройки при соблюдении технических регламентов и действующих норм допускается размещение по красной линии гаражей (при наличии раздвижных ворот и расстояния до края проезжей части улицы не менее 6 м) и объектов общественного назначения (при условии обустройства гостевой стоянки в пределах участка на расчетное количество машино-мест) при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

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

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

2) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12м 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 5,0м.

3) от постройки для содержания скота и птицы – 4,0 м;

4) от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1 м;

5) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника – 1 м.

6. Все жилые дома, хозяйственные постройки, гаражи и иные сооружения (в том числе навесы) должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних строений и смежных земельных участков, в том числе земель Тбилисского сельского поселения.

7. При наличии на земельном участке местных очистных сооружений, септик следует располагать на расстоянии не менее 4м от границы соседнего участка и не менее 5м от красной линии.

8. При наличии на земельном участке надворной уборной, ее следует располагать на расстоянии не менее 10м от домовладений, при этом расстояние от границ с соседним участком должно быть не менее 4 метров.

**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 Тбилисского 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 1.8м 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.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тбилисского сельского поселения.

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 | Комплексы аттракционов | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  10% - при площади от 1 до 5 га;  20% - при площади от 5 до 20 га;  30% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 5 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 50% территории земельного участка |
| 6 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 7 | Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта | 15% территории земельного участка |
| 8 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта | Не устанавливаются |

1. 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 –2,0 м.

4. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2,0 метра;

- вдоль улиц и проездов – 1,8 метра;

- между смежными землепользователями ограждения должны быть высотой не более 2.0 м, низ ограждения должен быть сетчатым или решетчатым на высоту не менее 30 см с целью минимального затенения и проветривания территории соседнего участка;

- ограждения земельных участков, занятых под огород, между смежными землепользователями, могут быть только сетчатыми или решетчатыми.

По взаимному письменному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений при общей толщине ограждения до 100 мм, которое допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка, инициатора ограждения, на величину превышения указанной нормы.

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

6. Территория общеобразовательных учреждений ограждается забором высотой 1,5м 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, м2/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 м2

двухэтажных ........................................... 20 м2

**наземных стоянок** ................................ 25 м2 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.

**Требуемое расчетное количество машино-мест**

**для парковки легковых автомобилей**

таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование территорий, объектов | Расчетная единица | Одно  машино-место на следующее число  расчётных  единиц |
| 1 | 2 | 3 |
| **Здания и сооружениясоциального и культурно- бытового назначения** | | |
| Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения | 1 работающий | 5 |
| Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения | 1 работающий | 7 |
| Промышленные предприятия | 1 работающий в  двух смежных сменах | 10 |
| Больницы | больничные койки | 20 |
| Поликлиники | 1 посещение | 35 |
| Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей | зрительные места | 30 |
| Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | зрительные места | 7 |
| Торговые центры, универмаги, магазины с пло-щадью торговых залов:  до 1000 м2  более 1000 м2 | 1 м2 торговой  площади | 30-50  15-25 |
| Рынки | торговые места | 6 |
| Предприятия общественного питания,  торговли и коммунально-бытового  обслуживания в зонах отдыха | 1 посетитель и  1 работник обслуживаю-щего персонала | 10 |
| Рестораны и кафе, клубы | посадочные места | 12 |
| Гостиницы | спальные места | 4 |
| Станции технического обслуживания, моечные пункты | посты | 2 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 1 пассажир  дальнего и местного сообщений, прибывающий в час "пик" | 10 |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** | | |
| Пляжи и парки в зонах отдыха | 1 посетитель | 5 |
| Парки культуры и отдыха | 1 посетитель | 15 |
| Лесопарки | 1 посетитель | 10 |
| Базы кратковременного отдыха | 1 посетитель | 7 |
| Дома отдыха и санатории, санатории, профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 1 отдыхающий и  1 работник обслуживающего персонала | 20 |
| Гостиницы (туристские и курортные) | спальные места | 4 |
| Мотели и кемпинги | спальные места | 4 |
| Садоводческие товарищества | 1 участок | 1 |

**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  определяется расстояние | Расстояние в м., не менее | | | | |
| 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 учрежде-ния, 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 приусадебного 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 м2. 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 строительств 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 отнесятся 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 т.ч. 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 города 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) (статья 44, пункт 5 Градостроительного кодекса РФ).

5. В пределах территорий общего пользования могут устанавливаться временные объекты. Порядок и условия размещения временных объектов на территориях 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 усадебной жилой застройки**

**Ж-2 Зона развития усадебной жилой застройки**

**Ж-3 Зона малоэтажной жилой застройки**

**Ж-4 Зона малоэтажной жилой застройки**

**ОЖ Зона многофункциональной застройки**

**ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**ОД-1 Зона объектов общественного и коммерческого назначения**

**ОД-2 Зона объектов торгово-выставочного назначения**

**ОД-3 Зона объектов здравоохранения**

**ОД-4 Зона объектов образования**

**ОД-5 Зона объектов спортивного назначения**

**ОД-6 Зона объектов религиозного назначения**

**ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ**

**П-1 Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения I- II класса опасности**

**П-2 Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения III класса опасности**

**П-3 Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения IV класса опасности**

**П-4 Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности**

**П-5 Зона развития объектов производственного и коммунально-складского назначения**

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**Т-1 Зона железнодорожного транспорта**

**Т-2 Зона автомобильного транспорта**

**Т-3 Зона улично-дорожной сети**

**И Зона объектов инженерно- технического обеспечения**

**ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

**ЛФ Зона земель лесного фонда**

**ОО-1 Зона особо охраняемых природных территории**

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р-1 Зона парков, скверов, бульваров**

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 Зона режимных объектов**

**С-2 Зона объектов ритуального назначения**

**С-3 Зона складирования и захоронения отходов**

**С-4 Зона насаждений специального назначения**

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий**

**СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для**

**комплексного строительства.**

**СХ-3 Зона ограниченного ведения сельского хозяйства и сохранения**

**естественных природных ландшафтов**

**СХ-4 Зона объектов сельскохозяйственного производства**

**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:

**- индивидуальными усадебными жилыми домами** (отдельно стоящими и блокированными) с приусадебными и приквартирными участками до 3 этажей, включая мансардный этаж,

**- малоэтажными многоквартирными жилыми домами** (блокированными и секционными до 3 этажей, включая мансардный этаж),

**- среднеэтажными многоквартирными жилыми домами** (секционными 4-10 этажей).

**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 м2), 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 усадебной жилой застройки (Ж-1)**

1. **Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий усадебной жилой застройки, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома с придомовыми участками;

- 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.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1. Жилая застройка, в том числе:**  для индивидуального жилищного строительства;  для ведения личного подсобного хозяйства;  для блокированной жилой застройки;  ведение огородничества. | **1. Этажность** – не более **3** эт.(включая мансардный этаж)  **2. Максимальная высота зданий**от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –  14 м;  **3.** **Минимальная (максимальная) площадь земельных участков:**  - для индивидуального жилищного строительства - от 300 до 1500 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства - от 100 до 1500 кв.м;  - для блокированной жилой застройки - от 100 до 1500 кв.м;  - для ведения огородничества – от 100 до 1500 кв.м;  - для размещения объектов иных видов разрешенного использования - от 300 до 10000 кв.м, а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.  **4. Коэффициент использования территории** – в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил  **5. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка** не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **6. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц — не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. В сохраняемой застройке — в соответствии со сложившейся линией застройки.  **7.Максимальный класс опасности**(по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;  **8. Площадь встроенныхпомещений**торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  **9. Максимальное количество жилых блоков** малоэтажной индивидуальной блокированной жилой застройки -10.  При этом каждый жилой блок должен размещаться на отдельном земельном участке.  **10.Минимальная площадь**  озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части IIнастоящих Правил  **11. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части IIнастоящих Правил.  **12. Минимальный размер**земельного участка, образуемого при разделе (выделе) на несколько составляет 30,0 м2(без площади застройки).  **13. Максимальныевыступы**за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 9 Части IIнастоящих Правил  **14. Минимальная ширина**земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м.  **15. Максимальный процент**застройки в границах земельного участка - 60%. | 1. Размещение зданий. строений, сооружений при условии соблюдения минимальных нормативных противопожарных и санитарных разрывов. в том числе между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних участках в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| 1. На земельный участок, находящийся в зоне с особыми условиями использования, распространяются ограничения использования территории в соответствии с законодательством РФ. |
| 2.Ограждение земельных участков жилой застройки о стороны красных линий улиц должно быть согласовано в органе местного самоуправления. |
| **2.Зеленые насаждения общего пользования:**  - сады, скверы, бульвары |
| 3.Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей. |
| **3.*Объекты, связанные с про-живанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:***  -объекты административно-делового назначения.  - подъездные пути к жилым домам. |
| 4. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью не более 3,5 тонн. |
| 5.Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований |
| - объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.д.) (\*) (\*\*) |
| 6.Устройство ограждений земельных участков допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреж-дений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-иссле-довательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |
| - жилищно-эксплуатационные службы (\*) (\*\*) |
| - бани, сауны, бассейны индивидуального пользования |
| -ветеринарные поликлиники,  станции без содержания животных (\*) (\*\*) |
| - объекты охраны общественного порядка (\*) |
| - финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |
| 7.Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально. |
| - объекты страхования (\*) (\*\*) |
| - объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |
| - сады, скверы, бульвары |
| - объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| ***4.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч.***  -объекты дошкольного, началь-ного и среднего общего образо-вания (\*) | **1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 5000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  **2. Этажность** - 4 этаж.  **3. Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа** - не более 20 м.  **4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка** — 50%.  **5. Минимальные отступы** от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | 1.Земельные участки объектов неделимы. |
| 2.Недопустимо перепрофилирование объектов. |
| 3.Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок |
| -объекты амбулаторно-полик-линического назначения |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Объекты торгового назначения. | **1.Этажность**– не более 2 эт  Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 14 м  **2.Общая площадь объекта** капитального строительства на земельном участке - больше 150 м2  **3. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м  **4. Максимальный процент**застройки в границах земельного участка - 60%  **5. Минимальный отступ** строений от красной линии улиц - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м  **6. Расстояние до границы**соседнего участка устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил.  **7. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 2500 кв.м. | Отдельно стоящие объекты.  Размещение объектов в кварталах сложившейся застройки осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| Объекты социально-бытового назначения. |
| Объекты спортивно-досугового назначения. |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты общественного питания |
| Объекты связи. |  |  |
| Гостиницы, дома отдыха с количеством мест до 10. |  |  |
| Культовые объекты | Не устанавливаются | **Не устанавливаются** |
| Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта  - стоянки индивидуального легкового автотранспорта (\*);  - гаражи для хранения индивидуального легкового автотранспорта (\*) | 1.Не более 2 машино-мест на придомовом участке  2.Высота гаража от уровня земли  - до верха плоской кровли не более 3.2 м,  - до конька скатной кровли не более 4.5 м  3.Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м  4.Расчет автостоянок выполнить в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил  5. Этажность - 1 этаж.  6. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.  7. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов. | 1.Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам, подземные.  2.Допускается размещение гаражей по красной линии улиц и проездов cлюбым типом ворот кроме распашных, открывающихся в сторону улицы (проезда) |
| Хозяйственные постройки | 1. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м.  2. Этажность - 1 этаж.  3 Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.  4. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользова-**  **ния**различного назначения:  -площадки для игр детей,  -отдыха взрослого населения,  -занятий физкультурой и др. |  | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности. |
| **Объекты хозяйственного назначения**:   * сады, огороды; * теплицы, оранжереи индивидуального пользования; * хозяйственные постройки для содержания скота и птицы * бани, сауны, бассейны индивидуального пользования; * индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, * индивидуальные колодцы; * оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); * жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; * надворные туалеты, септики, * площадки для сбора мусора. | **1.Этажность – 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3.Расстояние от границ**смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м  **4. Минимальные расстояния**от жилой застройки до помещений (сооружений) для содержания скота и птицы устанавливаются в соответствии со статьей 16 Части II настоящих Правил.  **5. Хозяйственные площадки** (в соответствии со статьей 16 Части II настоящих Правил)   * надворные туалеты (уборные), септики - не менее 10 м от жилых построек, не менее 4м от границы соседнего участка, не менее 5м от красной линии.   **6. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м. | 1.Отдельно стоящие объекты. |
| 2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов и соблюдения противопожарных нормативов. |
| 3.При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, что смежные земельные участки находятся на одном уровне и расстояние между строениями на соседних участках - не менее 4м. |
| 4.Допускается содержание крупного и мелкого рогатого скота только в кварталах, в которых предусмотрена система скотопрогонов или в кварталах непосредственно примыкающих к пастбищам. |
| - навесы | Расстояние от границы смежного земельного участка до навеса не менее 1м | 5.Навесы должны размещаться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Навесы должны обеспечиваться системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и домовладений. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения. | Этажность –не более 1 эт | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты коммунального хозяйства |
| Проезды. тротуары общего пользования |  |
| Погрузочно-разгрузочные площадки | Расчет территории погрузочно-разгрузочных площадок выполнить в соответствии со статьей 15 Части IIнастоящих Правил |

**4**. (\*) - Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2, 3 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, 3 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**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21. Зона развития усадебной жилой застройки (Ж-2)**

1. **Цели выделения зоны:**

- для формирования территорий жилой застройки с возможностью определения ее параметров и набора услуг по мере принятия решений о застройке 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 перспективного развития жилой застройки, **используются по существующему целевому назначению**, не связанному с капитальным строительством до момента изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным проектом планировки.

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

**1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий 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.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1. Жилая застройка, в том числе:**  для индивидуального жилищного строительства;  для ведения личного подсобного хозяйства;  для среднеэтажной жилой застройки;  для блокированной жилой застройки. | **1. Этажность** – не более 4 этажей (включая мансардный этаж)  **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м;  **3. Коэффициент использования территории:**– в соответствии со статьей 7 части 2 настоящих Правил  **4. Минимальный отступ зданий**, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м;  в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки  **5.Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков –V;  **6. Площадь встроенныхпомещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  **7. Минимальная площадь**  озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части IIнастоящих Правил  **8. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 Части IIнастоящих Правил.  **9. Максимальные выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 9 Части IIнастоящих Правил  **10. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м  **11. Максимальный процент** застройки в границах земельного участка - 60%  **12. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **13. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков:**  - для индивидуального жилищного строительства - от 300 до 1500 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства - от 100 до 1500 кв.м;  - для блокированной жилой застройки - от 100 до 1500 кв.м;  - для размещения объектов иных видов разрешенного использования - от 300 до 10000 кв.м, а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | 1. Размещение зданий. строений, сооружений при условии соблюдения минимальных нормативных противопожарных и санитарных разрывов, в том числе между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних участках в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| 2.На земельный участок, находящийся в зоне с особыми условиями использования, распространяются ограничения использования территории в соответствии с законодательством РФ. |
| 3.В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемно-стью не более 3,5 тонн. |
| **2.Зеленые насаждения общего пользования:**  - сады, скверы, бульвары |
| 4.Устройство ограждений земельных участков допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |
| **3.*Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:***  - гостиницы (\*) (\*\*) |
| - жилищно-эксплуатационные службы (\*) (\*\*) |
| 5.Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально. |
| - объекты розничной торговли (\*) (\*\*) |
| -объекты общественного питания (\*) (\*\*) |
| - объекты бытового обслуживания (включая бани) |
| -ветеринарные поликлиники,  станции без содержания животных (\*) (\*\*) |
| - объекты охраны общественного порядка (\*) |
| - финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |
| - объекты страхования (\*) (\*\*) |
| - объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |
| - объекты связи (\*) (\*\*) |
| - объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| ***3.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч.***  -объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (\*) | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 4 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 20 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 50%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | 1.Земельные участки объектов неделимы. |
| 2.Недопустимо перепрофилирование объектов. |
| 3.Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок |
| -объекты амбулаторно-полик-линического назначения |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Объекты торгового назначения. | **1.Этажность** – не более 2 эт  Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа– не более 12 м  **2.Общая площадь объекта** капитального строительства на земельном участке - больше 150м2.  **3.Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м  **4. Максимальный процент**застройки в границах земельного участка - 60%  **5. Минимальный отступ** строений от красной линии улиц - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м  **6. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **7. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 2500 кв.м. | 1.Отдельно стоящие объекты.  2.При размещении зданий. строений, сооружений необходимо соблюдать минимальные нормативные противопожарные и санитарные разрывы. в том числе между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних участках в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами, |
| Объекты социально-бытового назначения. |
| Объекты спортивно-досугового назначения. |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты общественного питания |
| Культовые объекты | Минимальный (максимальный) размер земельного участка -300-10 000 кв.м.  Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальная высота здания, строения, сооружения от уровня земли – 50 м. |
| Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта  - стоянки индивидуального легкового автотранспорта (\*);  - гаражи для хранения индивидуального легкового автотранспорта | 1.Высота гаража от уровня земли  - до верха плоской кровли не более 3.2м,  - до конька скатной кровли не более 4.5м  2.Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 15 Части IIнастоящих Правил  3. Этажность - 1 этаж.  4. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.  5. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов.  Процент застройки земельного участка – 70%  Минимальный (максимальный)  размер земельного участка – 20-100 кв.м. | Отдельно стоящие, встроенные в здания, подземные. |
| Хозяйственные постройки | 1. Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м.  2. Этажность - 1 этаж.  3 Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.  4. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов.  Процент застройки земельного участка -60%.  Минимальный (максимальный) размер земельного участка-20-100 кв.м. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользова-**  **ния**различного назначения:  -площадки для игр детей,  -отдыха взрослого населения,  -занятий физкультурой и др. | 1. Этажность - 1 этаж;  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м;  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения. | При размещении зданий. строений, сооружений необходимо соблюдать минимальные нормативные противопожарные и санитарные разрывы. в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами, |
| Объекты коммунального хозяйства |
| Проезды. тротуары общего пользования |
| Погрузочно-разгрузочные площадки |

**4**. (\*) - 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.**

**5**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23. Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-4)**

**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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1.  *Жилая застройка***  ***в т.ч.***  -среднеэтажная жилая застройка;  - общежития. | **1. Этажность** – не более 8 этажей (включая мансардный этаж)  **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 30 м;  **3.Коэффициент использования территории:** – в соответствии со статьей 7 части 2 настоящих Правил;  **4. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м;  - в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки.  **5.Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков –V;  **6.Площадь встроенныхпомещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  **7. Минимальная площадь**  озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части IIнастоящих Правил  **8. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 Части IIнастоящих Правил  **9. Максимальные выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 9 Части IIнастоящих Правил  **10. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м  **11. Максимальный процент** застройки в границах земельного участка - 60%  **12. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **13. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков:**  - для жилой застройки - от 300 до 1500 кв.м;  - для размещения объектов иных видов разрешенного использования - от 300 до 10000 кв.м, а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». | 1. Размещение зданий. строений, сооружений при условии соблюдения минимальных нормативных противопожарных и санитарных разрывов. в том числе между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних участках в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| 2.В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 3,5 тонны. |
| **2.Зеленые насаждения общего пользования:**  - сады, скверы, бульвары |
| 3.Устройство ограждений земельных участков допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |
| **3.*Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:***  - гостиницы (\*) (\*\*) |
| - жилищно-эксплуатационные службы (\*) (\*\*) |
| -объекты розничной торговли (\*) (\*\*) |
| -объекты общественного питания (\*) (\*\*) |
| - объекты бытового обслуживания |
| -ветеринарные поликлиники,  станции без содержания животных (\*) (\*\*) |
| - объекты охраны общественного порядка (\*) |
| - финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |
| - объекты страхования (\*) (\*\*) |
| - объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |
| - объекты связи (\*) (\*\*) |
| - объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| ***3.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч.***  -объекты дошкольного, началь-ного и среднего общего образо-вания (\*) | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 4 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 20 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 50%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | 1.Земельные участки объектов неделимы. |
| 2.Недопустимо перепрофилирование объектов. |
| 3.Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок |
| -объекты амбулаторно-полик-линического назначения |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Объекты торгового назначения. | **1.Этажность** – не более 2 эт  Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа– не более 12 м  **2.Общая площадь объекта** капитального строительства на земельном участке - больше 150м2  **3. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м  **4. Максимальный процент** застройки в границах земельного участка - 60%  **5. Минимальный отступ** строений от красной линии улиц - не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.  **6. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **7. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 2500 кв.м. | 1.Отдельно стоящие объекты. |
| Объекты социально-бытового назначения. | 2.Размещение объектов в кварталах сложившейся застройки осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.. |
| Объекты спортивно-досугового назначения. |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты общественного питания |
| Культовые объекты | **-**Минимальный (максимальный) размер земельного участка -300-10 000 кв.м.  Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальная высота здания, строения, сооружения от уровня земли – 50 м. |
| Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта  - стоянки индивидуального легкового автотранспорта (\*);  - гаражи для хранения индивидуального легкового автотранспорта | 1.Высота гаража от уровня земли  - до верха плоской кровли не более 3.2м,  - до конька скатной кровли не более 4.5м  2.Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 15 Части II настоящих Правил.  3. Этажность - 1 этаж.  4. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.  5. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов.  Процент застройки земельного участка – 70%  Минимальный (максимальный)  размер земельного участка – 20-100 кв.м. | Отдельно стоящие, встроенные в здания, подземные. |
| Хозяйственные постройки | 1. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м.  2. Этажность - 1 этаж.  3 Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.   1. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов. 2. Процент застройки земельного участка -60%. 3. Минимальный (максимальный) размер земельного участка-20-100 кв.м. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользова-**  **ния** различного назначения:  -площадки для игр детей,  -отдыха взрослого населения,  -занятий физкультурой и др. | 1. Этажность - 1 этаж.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м;  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты коммунального хозяйства |
| Проезды. тротуары общего пользования |
| Погрузочно-разгрузочные площадки |

**4**. (\*) - 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.**

**5**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**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 и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |  |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |  |
| **1. Жилая застройка, в том числе:**  для индивидуального жилищного строительства;  для ведения личного подсобного хозяйства;  для среднеэтажной жилой застройки;  общежития;  для блокированной жилой застройки. | **1. Этажность** – **не более 3 этажей** (включая мансардный этаж)  **2. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 14 м;  **3. Коэффициент использования территории:** – в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил  **4.Минимальный отступ от красной линии** зданий, строений, сооружений общественного назначенияи зданий малоэтажной многоквартирной застройки- **5м** при осуществлении нового строительства;  - в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;  **5. Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков –V;  **6. Площадь встроенных помещений** торгового, социально-бытового назначения и объектов здравоохранения – не более 150 кв. м.  **7. Максимальные выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 9 Части II настоящих Правил  **8**. **Максимальная общая площадь**объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.  **9. Минимальная ширина земельных участков** вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м»;  **10. Максимальный процент застройки** в границах земельного участка - 60%;  **11. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов;  **12. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков:**  - для индивидуального жилищного строительства - от 300 до 1500 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства - от 100 до 1500 кв.м;  - для блокированной жилой застройки - от 100 до 1500 кв.м;  - для размещения объектов иных видов разрешенного использования - от 300 до 10000 кв.м, а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». | 1. Размещение зданий. строений, сооружений при условии соблюдения минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов. в том числе между зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на соседних участках в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |  |
| 2. **Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, зданиями** следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, приведенными в СП 52.13330 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, а также в соответствии с противопожарными требованиями |  |
| ***2.Зеленые насаждения общего пользования:***  - парки, скверы, бульвары | 1. Предельные размеры земельных участков:  минимальный - 300 кв.м;  максимальный - 20000 кв.м;  2. Максимальное количество этажей - 1 этаж.  3. Максимальная высота объекта - 3 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка - не более 10%.  5. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м.  6. Минимальный процент озеленения - не менее 90%. |  |  |
| ***3.Объекты образования и здравоохранения, в т.ч.***  -объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (\*) | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;  2. Этажность - 4 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 20 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | 1.Земельные участки объектов неделимы. |  |
| 2.Недопустимо перепрофилирование объектов. |  |
| 3.Недопустима прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок |  |
| -объекты амбулаторно-полик-линического назначения |  |
| **4*.Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:***  объекты социального обеспечения (\*) (\*\*) | Предельные параметры разрешенного строительства для зоны ОЖ устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.  **2. Максимальное количество надземных этажей** - не более 3 этажей;  **3. Максимальный процент застройки** в границах земельного участка - 50%;  **4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 2500 кв.м, а также в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;  **5. Минимальный отступ** от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства;  в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;  **6. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов;  **7. Минимальная площадь озелененной территории** земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил.  **8. Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 14 м. | Устройство ограждений земельных участков допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследователь-ских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков |  |
| Объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |  |
| Жилищно-эксплуатационные службы (\*\*) |  |
| Существующие объекты розничной торговли, магазины с площадью торгового зала до 500 кв.м |  |
| Существующие объекты общественного питания (\*) (\*\*) |  |
| Размещение объектов в кварталах сложившейся застройки осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |  |
| Объекты бытового обслуживания (\*); |  |
| Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицин-ской экспертизы и другие подобные объекты (\*) (\*\*) |  |
| Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные и спортивные залы, бассейны) без трибун для зрителей |  |
| Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества) (\*\*) |  |
| Выставочные залы и комплексы общей выставочной площадью не более 500 кв.м. |  |
| Финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |  |
| Объекты страхования (\*) (\*\*) |  |
| Гостиницы(\*) (\*\*) |  |
| Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства) (\*) (\*\*) |  |
| Коммерческие объекты (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний) (\*)(\*\*) |  |
| Объекты связи (\*) (\*\*) |  |
| Агентства по обслуживанию пассажиров (\*) (\*\*) |  |
| Государственные административно-управленческих объекты и некоммерческие организации |  |
| Научно-исследовательские учреждения без производственной базы, либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны |  |
| Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка |  |
| Пожарные части, здания и помещения подразделений пожарной охраны |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |  |
| Крытые спортивные сооружения | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 3 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 14 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством; |  |
| Культовые объекты |  |
| Объекты транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции. Станции техобслуживания, автомойки) (\*) |  |
| Многоэтажные гаражи (\*) |  |
| Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных (\*) (\*\*) |  |
| Объекты розничной торговли, магазины с площадью торгового зала до 1000 кв.м (\*) (\*\*) |  |  |
| Объекты общественного питания (\*) (\*\*) |  |  |
| **Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта:**  **-** гаражи для хранения индивидуального легкового автотранспорта;  - стоянки индивидуального легкового автотранспорта. | 1. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м.  2. Этажность - 1 этаж.  3. Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м.  4. Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил.  5. Минимальные отступыот границ участка - 1 м, от красной линии - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов.  Процент застройки земельного участка – 70%  Минимальный (максимальный)  размер земельного участка – 20-100 кв.м. | Отдельно стоящие, подземные, встроенные в здания. |  |
| Хозяйственные постройки | 1. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 5 м.  2. Этажность - 1 этаж.  3 Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц - не менее чем на 6 м, проездов - не менее чем на 5 м.   1. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 1 м с учетом требований технических регламентов. 2. Процент застройки земельного участка -60%. 3. Минимальный (максимальный) размер земельного участка-20-100 кв.м. Процент застройки земельного участка -60%. |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** | | **Площадки общего пользова-**  **ния**различного назначения:  - площадки для игр детей,  - отдыха взрослого населения,  - занятий физкультурой и др. |  | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности | | Проезды. тротуары общего пользования |  | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. | | Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения | **1.Этажность – 1 эт**  **2.Высота**от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | | Объекты коммунального хозяйства | | Погрузочно-разгрузочные  площадки | Расчет территории погрузочно-разгрузочных площадок выполнить в соответствии со статьей 15 Части II настоящих Правил |  | | Общественные туалеты |  |  |   4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2,3 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, 3 настоящей статьи знаком **(\*\*)**,относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках **не превышает 500 квадратных метров**. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках **превышает 500 квадратных метров,** то объекты указанных видов использования относятся**к условно разрешенным видам использования.**  **5**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие. |
|

**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 **общественно-деловых зон** выделены следующие зоны:

- зона административно-делового назначения;

- зона общественно-досугового назначения;

- зона торгово-выставочного назначения;

- зона объектов учебно-образовательного назначения;

- зона объектов здравоохранения.

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. Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

6. 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.

7. 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.

8. 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 и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1.Объекты общественно-деловой застройки:**  **-**Административно-управленческие учреждения; | **1. Максимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 14 м.  **2. Максимальный процент застройки** земельного участка**-50%**  **3.Минимальный отступ от красной линии** зданий, строений, сооружений**- 5 м** при осуществлении нового строительства;  - в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;  **4.Максимальный класс опасности** (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;  **5. Площадь встроенных помещений** разрешенного вида использования – не более 150 кв. м.  **6. Максимальные выступы** за красную линию частей зданий. строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 8 Части IIнастоящих Правил  **7**. **Максимальная общая площадь** объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается  **8. Максимальное количество**надземных этажей - не более 3 этажей  **9. Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил  **10. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 15000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  **11. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | 1. Размещение объектов в кварталах сложившейся застройки осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| - Офисы организаций различных форм собственности; |
| - Суды, прокуратуры, нотариаль-ные конторы |
| - ОВД, ГИБДД |
| - Гостиницы, |
| - Проектные и конструкторские организации |
| - Амбулаторно-поликлинические учреждения |
| - Объекты культуры и искусства, (библиотеки, художественные школы, дома творчества и др.) |
| - Объекты общественного порядка |
| - Объекты пенсионного обеспечения |
| - Объекты связи |
| - Сады, скверы, бульвары |
| - Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| -Объекты социально-бытового назначения |
| -Объекты торгового назначения |
|  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Культовые объекты | 1. Этажность - 3 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 14 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 50%. |  |
| Крытые физкультурно-спортивные сооружения |  |
| Спортивные клубы |  |
| Автозаправочные станции |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользования**различного назначения:  - площадки для игр детей,  - отдыха взрослого населения,  - занятий физкультурой и др. |  | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Проезды. тротуары общего пользования |  | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Объекты инженерно-техни-ческого обеспечения. | **1.Этажность – 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. |
| Объекты коммунального хозяйства |
| **Объекты хранения индивидуального автотранспорта**  - подземные гаражи  - гостевые стоянки индивидуального легкового автотранспорта (\*) | 2.Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м | Отдельно стоящие, подземные, встроенные в здания. |
| 3.Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил |
| Погрузочно-разгрузочные  площадки | Расчет территории погрузочно-разгрузочных площадок выполнить в соответствии со статьей 15 Части II настоящих Правил |  |
| Общественные туалеты | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

4. **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.

5. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 26. Зона объектов торгового-выставочного назначения (ОД-2)**

**1. Цели выделения зоны:**

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для строительства и реконструкции крупных рынков, гипермаркетов, торгово-выставочных центров, оптовых и мелкооптовых баз и иных объектов торговли, требующих большой территории.

- развитие объектов транспортной и инженерной инфраструктур, необходимых для функционирования основной функции.

**2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью не менее 500 кв.м (\*) | **1.Этажность – не выше 2 этажей**  **2.Высота** - не более 10м  **3.Максимальный процент застройки** – 80%  **4. Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил  **5. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 20000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  **6. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  **7. Минимальный отступ** от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства;  в сохраняемой застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки. | Размещение объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами в соответствии с генеральным планом. |
| Гостиницы, мотели (\*) |
| Магазины продовольственные и промтоварные (\*) |
| Гипермаркеты и торговые центры общей торговой площадью не менее 1000 кв.м (\*) |
| Специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны (\*) |
| Выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы торговой и (или) выставочной площадью более 500 кв.м (\*) |
| Предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные или пристроенные к зданиям иного назначения (\*) |
| Парки, скверы бульвары |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Объекты для хранения с/х продукции |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Автозаправочные станции, станции технического обслуживания, автомойки | 1. Этажность - 2 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользования**  различного назначения:  -площадки для игр детей,  -отдыха взрослого населения,  -занятий физкультурой и др. |  | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Проезды. тротуары общего пользования |  | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Объекты инженерно-техническо-го обеспечения | **1.Этажность – не более 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. |
| Объекты коммунального хозяйства |
| **Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта**  **-** наземные и подземные автостоянки для легкового и грузового автотранспорта | Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил |
| Погрузочно-разгрузочные площадки | Расчет территории погрузочно-разгрузочных площадок выполнить в соответствии со статьей 15 Части IIнастоящих Правил |
| Общественные туалеты | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

.

**4**. 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.

**5**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 27. Зона объектов здравоохранения (ОД-3)**

**1. Цели выделения зоны:**

- размещение объектов здравоохранения и социальной защиты населения, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов.

- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1.**Объекты здравоохранения и социального обеспечения | **1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 50000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;  **2.Этажность** – не более 4 эт  **3.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 15 м  **4.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – 40  **5.Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил  **6. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части IIнастоящих Правил.  **7. Минимальный отступ** строений от красной линии - 5 м., размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления:  Основное строение должно располагаться:  от красной линии улиц - не менее чем на 5 м;  от красной линии проездов - не мене чем на 3 м;  от границ соседнего участка - не менее чем 3 м.  **Расстояние от границ соседнего участка до:**  стволов высокорослых деревьев - 4 м;  стволов среднерослых деревьев - 2 м;  до кустарника - 1 м;  **8. Минимальный отступ** зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | **1.**Земельные участки объектов неделимы.  **2.**Недопустимо перепрофилирование объектов.  **3.**Прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок недопустима.  **4**.Новое строительство и реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, соблюдая архитектурное единство квартала |
| **2.**Зеленые насаждения общего пользования:  - парки,  - скверы,  - бульвары,  - аллеи |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Объекты пожарной охраны, пожарные депо.  2. Культовые здания. | 1. Этажность - 3 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 12 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Площадки общего пользова-  ния различного назначения:  - площадки для игр детей,  - отдыха взрослого населения,  - занятий физкультурой и др. | Не устанавливаются | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Объекты инженерно-техни-ческого обеспечения. | **1.Этажность – не более 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства |
| Автостоянки для временного хранения автомобилей | Размещение автостоянок предус-мотреть в соответствии со статьей 14 Части IIнастоящих Правил |
| Проезды, тротуары общего пользования |  |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 28. Зона объектов образования (ОД-4)**

**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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства**.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **1.**Объекты учебно-образова-тельного назначения | **1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 50000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  **2.Этажность** – не более 3 эт  **3.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 15 м  **4.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – 50%  **5.Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части IIнастоящих Правил  **6. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части IIнастоящих Правил  **7. Минимальные отступы** от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления | 1. Размещение объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.  2.Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  3Перепрофилирование объектов недопустимо.  4.Прокладка линейных объектов на территории земельного участка, имеющих охранные зоны, допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом Администрации района, уполномоченным в области градостроительной деятельности. |
| **2.**Учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские |
| **3.**Зеленые насаждения обще-го пользования  **–** парки;  - скверы;  - бульвары |
| **4.**Физкультурно-оздоровительные сооружения |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Библиотеки, архивы, информационные центры.  2. Музеи, выставочные залы.  3. Объекты пожарной охраны, пожарные депо. | 1. Этажность - 2 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Площадки общего пользова-  ния различного назначения:  - площадки для игр детей,  - площадки отдыха  - для занятий физкультурой и  др. | Не устанавливаются | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения | **1.Этажность – не более 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Общежития в составе учебных заведений | Предельные параметры определяются заданием на проектирование |
| Автостоянки для временного хранения автомобилей | Размещение автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил |
| Проезды, тротуары общего пользования |  |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 29. Зона объектов спортивного назначения (ОД-5)**

**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 и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1.Объекты спортивного назначения:  -стадионы;  -спортивные площадки;  -теннисные корты;  -спортивные школы;  -спортзалы, бассейны;  -велотреки;  -мотодромы, картинги;  -яхт-клубы, лодочные станции;  -спортклубы;  -автошколы автодромы. | **1.Максимальный процент застройки земельного участка зданиями и сооружениями** – 50%  **2.Предельные параметры разрешенного строительства для зоны ОД-5** устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.  **3. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 50000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  **4. Этажность** – не более 2 этажей  **5. Высота от уровня земли** до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 метров  **6. Минимальные отступы** от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления  **7. Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил | Размещение объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами в соответствии с генеральным планом |
| 2.Объекты общественного питания |
| 3.Объекты культурно-досугового назначения |
| 4.Зеленые насаждения общего пользования:  - парки, скверы, бульвары |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Объекты административного назначения.  2. Музеи, выставочные залы.  3. Объекты пожарной охраны, пожарные депо. | 1. Этажность - 2 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| **Площадки общего пользова-**  **ния** различного назначения:  - площадки для игр детей,  - отдыха взрослого населения,  - занятий физкультурой и др. |  | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Проезды. тротуары общего пользования |  | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Объекты инженерно-техническо-го обеспечения. | **1.Этажность – не более 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. |
| Объекты коммунального хозяйства |
| **Объекты хранения индивиду-ального автотранспорта**  - подземные и встроенные в здания гаражи  - гостевые стоянки индивидуального легкового автотранспорта (\*) | 1.Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м | Отдельно стоящие, подземные, встроенные в здания. |
| 2.Площадь на одно машино-место не более 30 кв.м |
| 3.Расчет автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 Части II настоящих Правил |
| Погрузочно-разгрузочные  площадки | Расчет территории погрузочно-разгрузочных площадок выполнить в соответствии со статьей 15 Части II настоящих Правил |  |
| Общественные туалеты | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

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 30 Зона объектов религиозного назначения (ОД-6)**

**1. Цели выделения зоны:**

- для размещения объектов религиозного назначения, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов;

- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

**2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1.Объекты религиозного назначения;  -объекты, сопутствующие отправлению культа;  -учреждения дополнительного образования, связанные с религиозным образованием;  общественные (общинные) центры,  -музеи, галереи,  -административные службы, организации;  -магазины;  -жилые дома священнослужителей, | **1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков** - от 300 до 5000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  **2.Максимальный процент** за-стройки земельного участка – 50%  **3.Минимальная площадь** озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил  **4. Максимальная высота** ограждений и планировочный в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 Части II настоящих Правил.  **5. Минимальные отступы** от границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления  **6. Максимальная высота зданий** - 30 м от планировочной отметки земли  **7. Максимальное количество этажей** - 3 этажа | 1. Размещение объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами. |
| **2.**Зеленые насаждения обще-го пользования  **–**парки;  **–**скверы;  **–**бульвары |
|  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Пункты оказания первой медицинской помощи.  2. Мемориальные комплексы, памятники истории и культуры.  3. Объекты пожарной охраны, пожарные депо. | 1. Этажность - 2 этажа.  2. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 5 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 5000 кв.м.  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Площадки общего пользова-  ния различного назначения:  - площадки отдыха | Не устанавливаются | Размещение оборудования, соответствующего ГОСТ по безопасности |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения | **1.Этажность – не более 1 эт**  **2.Высота** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не более 5 м)  **3. Минимальный отступ** зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, проездов - не менее чем на 6 м, до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов.  Размещение автостоянок предусмотреть в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами |
| Автостоянки для временного хранения автомобилей |
| Проезды, тротуары общего пользования |  |
| Площадки хозяйственного назначения, общественные туалеты |  |  |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

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.

**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 31. Зона объектов производственного и коммунально-складского**

**назначения I - II класса опасности (П-1)**

**1. Цели выделения зоны:**

- выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения I, IIкласса опасности, требующих организации санитарно-защитных зон соответственно 1000,500м, 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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты производственного назначения | **1. Предельные размеры земельных участков** должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **2. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка** - от 1000 до 800000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **2.1** **Минимальная (максимальная) площадь земельного участка** для магазинов розничной торговли - от 200 до 600 кв.м.  **3. Минимальный отступ** строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  **4.Максимальный класс опасности** объектов капитального строительства по санитарной классификации предприятий (СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) — **I**  **5. Максимальный процент застройки земельного участка** – 70%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  **6. Предельное количество этажей** - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.  **7. Расстояние до границы** соседнего участка устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил  **8. Минимальная площадь озелененной** территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил | 1. Эксплуатация существующих объектов разрешается кроме тех случаев. когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью накрывают жилую зону. В этих случаях должна быть проведена программа модернизации с целью понижения класса опасности  с проведением постоянного экологического мониторинга.  **2.**Обязательная разработка проекта санитарно-защитной зоны предприятий I-IIкласса опасности  (СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)  **3.**Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  **4.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.  **5.**Строительство производственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.  **6.**Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод. |
| Объекты коммунально-склад-ского назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты коммунально-бытового назначения |
| Зеленые насаждения, выпол-няющие специальные функции |
| Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонт-ные предприятия, автосалоны и др. объекты придорожного сервиса; |
| Гаражи многоэтажные, боксовые для постоянного и временного хранения легковых и грузовых автомобилей |
| Теплицы |
| Сады, скверы, бульвары |
| Магазины розничной торговли |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Автозаправочные станции |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| Культовые объекты |
| Гостиницы, мотели, кемпинги |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕН-НОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки легкового и грузового автотранспорта | 1. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м, с учетом требований технических регламентов.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  3. Максимальная высота - до 6 м | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения предприятий.  Объекты жилищно-коммуналь-ного хозяйства |
| Предприятия общественного питания для обслуживания персонала предприятия |
| Проезды общего пользования |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия |
| Общественные туалеты, мусоросборники |
| Объекты, обеспечивающие безо-пасность жизнедеятельности предприятий |
|  |

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 32. Зона объектов производственного и коммунально-складского**

**назначения III класса опасности (П-2)**

**1. Цели выделения зоны:**

- выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения IIIкласса опасности, требующих организации санитарно-защитных зон не более 300 м, 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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты производственного назначения | **1. Предельные размеры земельных участков** должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **2. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка** - от 1000 до 500000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **3. Минимальный отступ** строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  **4.Максимальный класс опасности** объектов капитального строительства по санитарной классификации предприятий (СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) — **III.**  **5. Максимальный процент застройки земельного участка** - 70%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  **6. Предельное количество этажей** - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.  **7. Расстояние до границы** соседнего участка устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил.  **8. Минимальная площадь озелененной территории** земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил. | 1. Эксплуатация существующих объектов разрешается кроме тех случаев. когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью накрывают жилую зону. В этих случаях должна быть проведена программа модернизации с целью понижения класса опасности с проведением постоянного экологического мониторинга.  **2.**Обязательная разработка проекта санитарно-защитной зоны предприятий I-III класса опасности  (СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).  **3.**Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  **4.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.  **5.**Строительство производственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.  **6.**Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.  **7.** Озеленение санитарно-защитной зоны дляпредприятий III класса не менее 50 % площади. |
| Объекты коммунально-склад-ского назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты коммунально-бытового назначения |
| Зеленые насаждения, выпол-няющие специальные функции |
| Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автосалоны и др.объекты придорожного сервиса; |
| Гаражи многоэтажные, боксовые для постоянного и временного хранения легковых и грузовых автомобилей |
| Теплицы |
| Сады, скверы, бульвары |
| Магазины розничной торговли |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Автозаправочные станции |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 3 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 14 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |  |
| Культовые объекты |  |
| Гостиницы, мотели, кемпинги |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕН-НОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки легкового и грузового автотранспорта | 1. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м, с учетом требований технических регламентов.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  3. Максимальная высота - до 6 м | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения предприятий.  Объекты жилищно-коммуналь-ного хозяйства |
| Предприятия общественного питания для обслуживания персонала предприятия |
| Проезды общего пользования |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия |
| Общественные туалеты, мусоросборники |
| Объекты, обеспечивающие безо-пасность жизнедеятельности предприятий |
|  |

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 33. Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения IV класса опасности (П-3)**

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 инфраструктур.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты производственного назначения | **1. Предельные размеры земельных участков** должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **2. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка** - от 1000 до 500000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **3. Минимальный отступ** строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  **4.Максимальный класс опасности** объектов капитального строительства по СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — **IV.**  **5. Максимальный процент** застройки земельного участка - 70%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  **6. Предельное количество этажей** - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.  **7. Расстояние до границы соседнего участка** устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил.  **8. Минимальная площадь озелененной территории** земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил. | **1.**Размещение и строительство объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.  **2.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.  **3.**Строительство производ-ственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территорииях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.  **4**.Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.  **5.** Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий III класса не менее 60 % площади. |
| Объекты коммунально-складского назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Пожарные части |
| Зеленые насаждения, выпол-няющих специальные функции |
| Сады, скверы, бульвары |
| Теплицы |
| Магазины оптовой и розничной торговли; |
| Предприятия общественного питания |
| Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автомойки, и др. объекты придорожного сервиса; |
| Гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения легковых и грузовых  автомобилей |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Автозаправочные станции |  |
| Карьеры |  |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 2 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | Не устанавливаются |
| Культовые объекты |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки легкового и грузового автотранспорта | 1. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м, с учетом требований технических регламентов.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  3. Максимальная высота - до 6 м. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения предприятий.  Объекты жилищно-коммуналь-ного хозяйства |
| Проезды общего пользования |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия |
| Общественные туалеты, мусоросборники |
| Объекты, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности предприятий |
|  |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 34. Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности (П-4)**

1. **Цели выделения зоны:**

- выделена для формирования и развития территорий производственного и коммунально-складского назначения не выше **V** класса опасности с низким уровнем шума и загрязнения, требующие установления и организации санитарно-защитной зоны до 50м, 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 инфраструктур.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты производственного назначения | **1. Предельные размеры земельных участков** должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **2. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка** - от 1000 до 500000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  **3. Минимальный отступ** строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м при осуществлении нового строительства; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  **4.Максимальный класс опасности** объектов капитального строительства по СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — **V.**  **5. Максимальный процент застройки земельного участка** - 70%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  **6. Предельное количество этажей** - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.  **7. Расстояние до границы соседнего участка** устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил.  **8. Минимальная площадь озелененной территории** земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил. | **1.**Размещение и строительство объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами.  Размещении объектов в кварталах жилой застройки возможно только **при условии соблюдения санитарных разрывов от источника вредности** до жилой застройки.  **2.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.  **3.**Строительство производ-ственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территорииях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.  **4**.Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.  **5.** Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий III класса не менее 60 % площади. |
| Объекты коммунально-складского назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Пожарные части |
| Зеленые насаждения, выпол-няющих специальные функции |
| Сады, скверы, бульвары |
| Теплицы |
| Магазины оптовой и розничной торговли; |
| Предприятия общественного питания |
| Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, автомойки, и др. объекты придорожного сервиса; |
| Гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения легковых и грузовых  автомобилей |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Автозаправочные станции |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков - от 300 до 2500 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Этажность - 2 этаж.  3. Высотаот уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - не более 10 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.  5. Минимальные отступыот границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. | Не устанавливаются |
| Культовые объекты. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки легкового и грузового автотранспорта | 1. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м, с учетом требований технических регламентов.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  3. Максимальная высота - до 6 м. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения предприятий.  Объекты жилищно-коммуналь-ного хозяйства |
| Проезды общего пользования |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия |
| Общественные туалеты, мусоросборники |
| Объекты, обеспечивающие безо-пасность жизнедеятельности предприятий |
|  |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 35. Зона развития объектов производственного и коммунально-складского назначения (П-5)**

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.

Земельные участки, предлагаемые генеральным планом для развития производственных территорий, используются по существующему целевому назначению.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | | |
| Объекты производственного назначения | | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 50000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  2. Предельное количество этажей - 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.  3. Максимальный процент застройки земельного участка - 70%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  4. Минимальный отступ строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  5. Максимальный класс опасностиобъектов капитального строительства по СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — V.  6. Минимальная площадь озелененной территорииземельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил. | | 1**.**Размещение и строительство объектов осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами, техническими регламентами..  Размещении объектов в кварталах жилой застройки возможно только при условии соблюдения санитарных разрывов от источника вредностидо жилой застройки.  2**.**Расширение существующих производственных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.  3**.**Строительство производ-ственных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территорииях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.  4.Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.  5. Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий V класса не менее 50 % площади. | |
| Объекты коммунально-складского назначения | |
| Гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения легковых и грузовых  автомобилей | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | |
| Магазины оптовой и розничной торговли | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 5000 кв.м, а также определяется с учетом СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.  2. Предельное количество этажей - 2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.  3. Максимальный процент застройки земельного участка - 60%, а также процент застройки определяется с учетом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011 «Генеральные  планы промышленных предприятий» Приложение В) и основного вида разрешенного использования объекта капитального строительства.  4. Минимальный отступ строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  5. Максимальный класс опасностиобъектов капитального строительства по СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 — V.  6. Минимальная площадь озелененной территорииземельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 Части II настоящих Правил. | | | | Не устанавливаются |
| Предприятия общественного питания |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | | |
| Проезды общего пользования | | 1. Минимальный отступ строений от красной линии зданий, строений, сооружений - 5 м; минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м, с учетом требований технических регламентов.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа;  3. Максимальная высота - до 6 м. | Не устанавливаются | | |
| Объекты, обеспечивающие безо-пасность жизнедеятельности предприятий | |
| Площадки отдыха, спортивные площадки для обслуживания персонала предприятия | |

**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 36. Зона железнодорожного транспорта (Т-1)**

**1. Цели выделения зоны:**

- для формирования и эксплуатации территории полосы отвода железной дороги, используемой и предназначенной для размещения железнодорожных путей, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Объекты железнодорожного транспорта:**  - размещение путей для пропуска железнодорожного транспорта; | 1.Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Проектирование и строительство должно производиться с учетом требований стандартов и технических регламентов строительства и эксплуатации железных дорог, безопасности дорожного движения, экологической безопасности. |
| - здания и сооружения железнодорожного транспорта; |
| - автотранспортные переезды; |
| - площадки для складирования отправляемых и пребывающих грузов; |
| -погрузочно-разгрузочные площадки; |
| - прирельсовые склады (кроме складов горюче-смазочных материалов); |
| - иные объекты, технологически связанные с эксплуатацией железной дороги и обеспечивающие ее бесперебойное функционирование; |
| Железнодорожные вокзалы |
| Парки, скверы, бульвары |
| Зеленые насаждения специального назначения |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Пожарные депо.  Магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливается |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| - объекты социального, культурно-бытового и коммунального назначения, предназначенные для обслуживания персонала; | 1. Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа.  2. Максимальная высота зданий - 10 м.  3. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливается |
| - объекты железнодорожного транспорта, предназначенные для обслуживания и поддержания функционирования зоны; |
| - размещение и эксплуатация автомобильных дорог. |

**Статья 37. Зона автомобильного транспорта (Т-2)**

**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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Объекты автомобильного транспорта**  - автомобильные дороги  федерального значения | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Проектирование и строительство должно производиться с учетом требований стандартов и технических регламентов строительства и эксплуатации автомобильных дорог, безопасности дорожного движения, экологической безопасности. |
| -автомобильные дороги  регионального и  межмуниципального значения |
| -автомобильные дороги  местного значения |
| Объекты, технологически связан-ные с эксплуатацией автомо-бильных дорог | Запрещается размещение в границах полосы отвода автодорог (в красных линиях) объектов капитального строительства, не относящихся к транспортной инфраструктуре или ее обслуживанию. |
| Автовокзалы |
|  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| - автозаправочные станции; | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 1000 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливается |
| -станции технического обслуживания автотранспорта; |
| - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); |
| мотели, кемпинги, гостиницы; |
| - придорожные кафе и рестораны и др.; |
| - автостоянки открытого типа общего пользования; |
| - велодорожки; |
| полосы защитных  лесонасаждений; |
| Объекты рекламы |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| - посты ГИБДД | 1. Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа.  2. Максимальная высота зданий - 10 м.  3. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливается |
| - объекты дорожного сервиса |
| -автобусные павильоны и остановочные комплексы |
| -тротуары и пешеходные дорожки |
| - малые архитектурные формы |

**Статья 38. Зона улично-дорожной сети (Т-3)**

1. **Цели выделения зоны:**

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

**2. Виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Территория улично-дорожной сети:**  - магистральные и жилые улицы, проезды, площади;  - дорожно-транспортные сооружения (развязки, путепроводы, мосты и др.);  - инженерные сети;  - объекты придорожного сервиса;  - пешеходные зоны с объектами благоустройства;  - пешеходные переходы;  - велодорожки;  - открытые стоянки;  - дорожные знаки;  - подъездные пути к жилым домам. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 40%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | 1.Проектирование и строительство должно производиться с учетом требований стандартов и технических регламентов строительства и эксплуатации автомобильных дорог, безопасности дорожного движения, экологической безопасности. |
| **Запрещается** размещение в красных линиях объектов капитального строительст-ва, не относящихся к зоне  Т-3 или ее обслуживанию. |
| Зеленые насаждения специального назначения |
| Парки, скверы, бульвары |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Автозаправочные станции | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 15 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 40%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливаются |
| Объекты рекламы |
| Подземные гаражи, стоянки |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Гостевые автостоянки легкового автотранспорта | 1. Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа.  2. Максимальная высота зданий - 10 м.  3. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливаются |
| Элементы благоустройства |

**Статья 39. 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 и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ**  **РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Объекты инженерной инфраструктуры:**  - иные объекты, технологически связанные с эксплуатацией инженерных сооружений и обеспечивающие их бесперебойное функционирование | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 10 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Зеленые насаждения, выполняющих специальные функции |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства.  Офисы, конторы, административные службы. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 25000 кв.м, а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  2. Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа.  3. Максимальная высота зданий - 10 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, но не более 50%.  5. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Проезды для специализирован-ного автотранспорта.  Базы для обслуживания и ремонта объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. | 1. Максимальное количество надземных этажей зданий - 1 этажа.  2. Максимальная высота зданий - 6 м.  3. Минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления. Минимальный отступ зданий, строений и сооружений до границы соседнего участка не менее чем на - 3 м с учетом требований технических регламентов. | Не устанавливаются |

**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 40. Зона парков, скверов, бульваров (Р-1)**

**1. Цели выделения зоны:**

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |  |  |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |  |  |
| **1.Территории мест отдыха общего пользования:**  - скверы, парки, аллеи, бульвары;  - мемориальные комплексы;  - детские игровые площадки;  - спортивные площадки;  - площадки отдыха;  - прогулочные дорожки. | 1. Предельные размеры земельных участков:  минимальный - 300 кв.м;  максимальный - 60000 кв.м;  2. Максимальное количество этажей - 1 эт.  3. Максимальная высота объекта - 3 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка - не более 10%.  5. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м.  6. Минимальный процент озеленения - не менее 90%. | 1. Устройство дождевой канализации, прогулочных дорожек и площадок отдыха в твердом покрытии.  2. Санитарная рубка и рубка ухода. |  |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |  |  |
| Лоточная торговля (сезонная) | 1. Предельные размеры земельных участков:  минимальный - 20 кв.м;  максимальный - 100 кв.м;  2. Максимальное количество этажей - 1 эт.  3. Максимальная высота объекта - 3 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка - не более 80%.  5. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений -1 м.  6. Минимальный процент озеленения - не менее 20%. | 1. Устройство дождевой канализации, прогулочных дорожек и площадок отдыха в твердом покрытии.  2. Санитарная рубка и рубка ухода. |  |  |
| Общественные туалеты |  |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Элементы благоустройства | 1. Максимальное количество этажей - 1 этаж.  2. Максимальная высота объекта - 3 м.  3. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от смежных земельных участков не менее чем на 3 м. | В соответствии с разработанной и утвержденной проектной документацией |
| Элементы дизайна |
| Общественные туалеты |
| Пункты первой медицинской помощи |
|  |

**4**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ЗОНЫ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

К зонам земель лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

К зонам особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственной деятельности и для которых установлен особый правовой режим.

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния.

**Статья 41. Зона земель лесного фонда (ЛФ)**

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ для зоны ЛФ градостроительные **регламенты не устанавливаются**.

Режимы использования и охраны защитных лесов определяются в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.

В границах указанных зон запрещается любая деятельность, не соответствующая их целевому назначению. Режим использования зелёных и лесопарковых зон определяется в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 42. Зона особо охраняемых природных территорий (ОО-1)**

**1. Цели выделения зоны:**

- для сохранения и развития особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

**2. Основные и условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты капитального строи-тельства и виды использования земельных участков, определенные нормативными актами, регулирующими статус особо охраняемой территориии. | **Градостроительные регламенты не устанавливаются**  (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, статья 1 настоящих Правил). |  |
| Режим использования земельных участков определяется уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского края в соответствии с требованиями Федерального закона ФЗ-33 от 14.03.1995 (ред. от 18.07.2011г) "Об особо охраняемых природных территориях". |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не устанавливаются |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не устанавливаются |  |  |

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

1. 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 могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.
2. В настоящих Правилах в составе зон специального назначения выделены следующие зоны: зона военных и иных режимных объектов, зона ритуального назначения, зонаскладирования и захоронения отходов, скотомогильников.

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 43. 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. Виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Военные городки, полигоны | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 2500 до 50000 кв.м.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 6 этажей.  3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений не территории земельного участка не более 18 м.  4. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 60%.  5. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Аэродромы |
| Иные объекты, предназначенные для нужд обороны, безопасности, космического обеспечения |
| Режимные учреждения специального назначения |
| На земельных участках зон режимных территорий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования других территориальных зон. |
| Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| Сады, скверы, бульвары |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Обеспечение вооруженных сил.  Объекты военного назначения. | 1. Минимальная/максимальная площадь земельного участка - от 2500 до 50000 кв.м.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 6 этажей.  3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений не территории земельного участка не более 18 м.  4. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 60%.  5. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Не устанавливаются |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Жилые дома | 1. Максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей.  2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений не территории земельного участка не более 12 м.  3. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Не устанавливаются |
| Общежития |
| Общественные здания |
| Медицинские учреждения |
| Учреждения торговли |
| Коммунально-складские здания и сооружения (теплицы, склады, гаражи служебного назначения |
| Открытые автостоянки, парковки) |
| Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны |

**Статья 44. 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. Виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Действующие кладбища традиционногозахоронения, | 1. Минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки - 50 м.  2. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 10000 до 400000 кв.м, а также с учетом количества жителей конкретного поселения.  3. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  4. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 6 метров.  5. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.  6. Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.  7. Максимальная высота объектов религиозного назначения - до 17 м.  8. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 5%.  9. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка не менее 3 м. | Размещение, проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Кладбища, закрытые на период консервации |
| Культовые и обрядовые здания и сооружения |
|  |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки |
| Объекты гражданской обороны |
| Зеленые насаждения общего пользования |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Крематории.  2. Магазины по продаже ритуальных принадлежностей. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 15000 кв.м.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 6 метров.  4. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 5%.  5. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка не менее 3 м. | Не устанавливаются |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты инженерно-технического обеспечения. | 1. Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - до 6 метров.  3. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка не менее 3 м. | Строительство осуществлять в соответствии со строитель-ными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Мастерские по производству похоронных принадлежностей |
| Хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ |
| Автостоянки |
| Общественные туалеты | Не устанавливаются |

**Статья 45. Зона складирования и захоронения отходов (С-3)**

**1. Цели выделения зоны:**

- формирование и развитие территорий, предназначенных для размещения полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

**2. Основные и условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| -Мусороперерабатывающие предприятия и комплексы.  - Полигоны твердых и жидких бытовых отходов производства и потребления. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 5000 до 250000 кв.м.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажа.  3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков до 12 м.  4. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 50%.  5. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Размещение, проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Трубопроводный транспорт.  2. Для размещения крематориев. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 5000 до 25000 кв.м.  2. Максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажа.  3. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков до 12 м.  4. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 50%.  5. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Не устанавливаются |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны. | 1. Максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей.  2. Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков до 10 м.  3. Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Объекты инженерно-техничес-кого обеспечения. |
| Хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием основной функции. |
| Автостоянки легкового и грузового автотранспорта. | Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.14 Части IIнастоящих Правил. |

**Статья 46. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-4)**

**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 и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Многолетних насаждений защитного назначения:  -Насаждения ветрозащитного назначения.  - Лесозащитные полосы.  -Зеленые насаждения в границах санитарно защитных зон.  -Берегоукрепительные насажде-ния в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов. | На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.  Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.  На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 процентов площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 процентов - не менее 10 процентов площади предприятий.  Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 2500 до 50000 кв.м.  Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не более 6 м.  Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 10%.  Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| В санитарно-защитных зонах производственных предприятий:  нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуальноготранспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.  В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтическихпредприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека. | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - от 300 до 2500 кв.м.  Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не более 6 м.  Максимальный процент застройки объектов капитального строительства земельного участка - 10%.  Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка – не менее 3 м. | Не устанавливаются |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения | Максимальное количество надземных этажей - не более 1 этажа.  Максимальная высота - до 6 м, высота этажа - до 3м.  Минимальный отступ объектов капитального строительства от красной линии улиц - не менее 5 м, от границ земельного участка - не менее 3 м. | Не устанавливаются |

**3**. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**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 47. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

1. **Цели выделения зоны:**

- сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их использования для других видов деятельности.

2. В соответствии с пунктами 6, 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для зоны сельскохозяйственных угодий в составе зон сельскохозяйственного назначения **не устанавливаются.**

Порядок использования зон сельскохозяйственных угодий (СХ-1) определяется уполномоченными органами исполнительной власти Тбилисского сельского поселения в соответствии с краевыми и федеральными законами.

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 - ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)».

**Статья 48. 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 Тбилисского сельского поселения.

**2.** Земельные участки, предлагаемые генеральным планом, резервируемые для комплексного строительства, используются по существующему целевому назначению, не связанному с капитальным строительством до момента изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным проектом планировки.

**3.** Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| - сельскохозяйственное использование;  - растениеводство;  - ведение огородничества. | 1. Минимальная и максимальная площадь земельных участков для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта от 300 до 100000 кв. м  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м  3. Максимальная высота - 20 м  4. Максимальный процент застройки земельного участка - 30%  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей  Минимальная и максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества от 500 кв.м до 15 000 кв.м. | Проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами.  Строительство осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| - Зоны усадебной застройки;  - Зоны малоэтажной застройки;  - Зоны многофункционального назначения  - Зоны объектов учебно - образовательного назначения;  - Зоны объектов здравоохранения;  - Зоны производственных и коммунально-складских объектов IV-Vкласса опасности;  - Зоны улично-дорожной сети;  - Зоны инженерной инфраструктуры; | 1. Минимальная и максимальная площадь земельных участков для от 300 до 100000 кв. м  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м  3. Максимальная высота - 15 м  4. Максимальный процент застройки земельного участка - 70% | 1. Проектирование и строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами.  Строительство осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.  2. Зоны СХ-2 – территории, резервируемые для комплексного строительства, определены генеральным |
| - Зоны парков, скверов | 5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа | планом и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| - 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; | 1. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки.  Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м  2. Максимальная высота - 15 м  3. Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа | - |

**Статья 49. 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, условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **Территории для ведения сельского хозяйства:**  - пастбища;  - сенокосы;  - многолетние насаждения (сады. виноградники);  - многолетние защитные насаж-  дения, лесополосы; | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта:  - для пастбищ и сенокосов - от 500 до 500000 кв.м;  - для остальных видов использования - от 300 до 100000 кв.м.  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м.  3. Максимальная высота - 20 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30%.  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей. | 1.Ограниченное ведение сельского хозяйства.  2. Проведение благоустройства противоэрозионного характера.  3.Соблюдение стандартов, норм, нормативов, правил и регламентов проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий.  4.Предоставлять в установ-ленном порядке в соответ-ствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов.  5.Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель.  6.Информировать соответст-вующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании. |
| Территории природных ландшафтов балочной сети. |
| Территории долинных комплексов малых рек и ручьев. |
| Зеленые насаждения:  - кустарники;  - лесные массивы, выполняющие защитные функции (в т.ч. берегоукрепление, озеленение водоохранных зон и прибрежных защитных полос). |
| Объекты гражданской обороны |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
|  | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта:  - для пастбищ и сенокосов - от 500 до 500000 кв.м;  - для остальных видов использования - от 300 до 100000 кв.м.  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м.  3. Максимальная высота - 20 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30%.  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей. | Могут быть допущены, если их применение не наносит вред окружающей среде, не сопро-вождается сокращением площади зеленых насаждений, при условии выполнения компенсационного озеленения. |
|  |
| Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха |
| Пляжи |
| Центры обслуживания туристов |
| Объекты пожарной охраны |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Элементы благоустройства | 1. Максимальная высота - 20 м;  2. Максимальный процент застройки земельного участка - 30;  3. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей | В соответствии с разрабо-танной и утвержденной проектной документацией. |
| Элементы дизайна |
| Объекты инженерной инфра-структуры, связанные с обслуживанием основной функции |
| Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |
| Дорожно-тропиночная сеть, предназначенные для обслуживания и функционирования зоны |

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 50. Зона объектов сельскохозяйственного производства (СХ-4)**

**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, условно разрешенные и вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Выращивание сельскохозяй-ственной продукции. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта:  - для садоводства и огородничества - от 500 до 500000 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки) - от 500 до 15000 кв.м;  - для остальных видов использования - от 300 до 100000 кв.м.  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м.  3. Максимальная высота - 20 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30%.  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей. | 1.Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду.  2.Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий.  3.Предоставлять в установ-ленном порядке в соответ-ствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов.  4.Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель.  5.Информировать соответст-вующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании.  6.Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами. |
| Ведение личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки). |
| Ведение животноводства, птицеводства, пчеловодства, рыбоводства, сенокошения и выпаса скота. |
| Ведение крестьянского (фермерского) хозяйства. |
| Ведение подсобного сельского хозяйства. |
| Объекты для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. |
| Многолетние насаждения, выполняющие защитные функции. |
| Ведение садоводства. |
| Ведение огородничества. |
|  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1. Площадки для сбора твердых бытовых отходов.  2. Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.  3. Хозяйственные постройки для содержания скота и птиц, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта:  - для садоводства и огородничества - от 500 до 500000 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки) - от 500 до 15000 кв.м;  - для остальных видов использования - от 300 до 100000 кв.м.  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м.  3. Максимальная высота - 20 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30.  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей. |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур для обслуживания основной функции | 1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта:  - для садоводства и огородничества - от 500 до 500000 кв.м;  - для ведения личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки) - от 500 до 15000 кв.м;  - для остальных видов использования - от 300 до 100000 кв.м.  2. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) - 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения здания, строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками - 3 м.  3. Максимальная высота - 20 м.  4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30.  5. Максимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей. |  |

3. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 Части 1 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

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

**Статья 51. 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 Краснодарского края и органов местного самоуправления Тбилисского 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 запрещений 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 конкретных 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-защитные 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 размешать**:

- 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).

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос отображены в соответствии с размерами, утвержденными постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15.07.2009г. №1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края».

**Регламенты использования территории водоохранных,**

**прибрежных защитных и береговых полос**

(Водный кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.2006г.)

Таблица 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование зон | Запрещается | Допускается |
| 1 | 2 | 3 |
| **Береговая**  **полоса водных**  **объектов**  (20м – ст.6 Водного кодекса РФ). | Перекрывать доступ к водному объекту  (20-метровая полоса вдоль рек и прудов предназначена для общего пользования). | Предназначена для общего пользования: передвижение и пребывание около водного объекта, для спортивного и любительского рыболовства, причаливания плав. средств. |
| **Прибрежная**  **защитная**  **полоса водных**  **объектов**  (30-50 м в зависимости от уклона берега). | - Использование сточных вод для удобрения почв;  -размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и полигонов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;  -осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;  - распашка земель;  - движение и стоянка транспорта  ( кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия;  -размещение отвалов размываемых грунтов;  -выпас с/х животных и организация для них летних лагерей, ванн;  -проведение вырубки укрепительной зелени. | - Проектирование, размещение. строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями. обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения;  - движение транспорта по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. |
| **Водоохранная зона**  **водных объектов**  (устанавливается от их истока для рек и ручьев протяженностью  - до10 км – 50м;  - 10- 50 км – 100м;  - 50 и более км – 200м) | - Использование сточных вод для удобрения почв;  - размещение кладбищ, скотомогильников, свалок и полигонов ТБО, мест захоронения взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;  - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;  - движение и стоянка транспорта  ( кроме специального) на дорогах, не имеющих твердого покрытия;  - проведение вырубки укрепительной зелени;  - 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. |

**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 11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  зон | Запрещается | Допускается |
| 1 | 2 | 3 |
| **1 пояс ЗСО** | - распашка земель;  - все виды строительства;  - проживание людей;  -посадка высокоствольных деревьев;  -применение ядохимикатов и удобрений. | - деятельность, связанная с эксплуатацией водозабора;  - рубки ухода и санитарные рубки. |
| **2 пояс ЗСО** | -закачка отработанных вод в подземные горизонты;  -подземное складирование твердых отходов;  - разработка недр земли;  -размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и др.  -размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, и др.  -применение ядохимикатов и удобрений;  -рубка леса главного пользования и реконструкции. | - санитарное благоустройство населенных пунктов;  -организация поверхностного стока на КОС;  -рубки ухода и санитарные рубки;  -добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпиднадзором;  -купание, туризм, стирка белья, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при соблюдении специального режима. |
| **3 пояс ЗСО** | Отведение загрязненных сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям. | -добыча песка, гравия, дноуглубительные работы по согласованию с Госсанэпиднадзором;  - использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов;  - рубки ухода и санитарные рубки;  - отведение сточных вод, отвечающих нормативам;  -санитарное благоустройство населенных пунктов. |

**Зоны затопления**

Границы зон затопления разработаны в составе утвержденной «Схемы территориального планировании Тбилисского района» ГУП «Кубаньгеология» (филиал -Азовское отделение, г.Темрюк) в 2008г.

Границы паводков 1% обеспеченности (вероятность повторения 1 раз в 100 лет) разработаны ООО «Севкавгидропроект», г. Пятигорск в 2012 г. в составе работы «Определение протяженности береговой линии водных объектов в границах поселений с количеством жителей, проживающих на территориях, подверженных негативному воздействию вод в населенных пунктах Краснодарского края».

Согласно ст. 67 Водного кодекса РФ на территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается.

**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.

**Полоса отвода железной дороги**

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

- ФЗ от 10.01.2003 №17-ФЗ « О железнодорожном транспорте в РФ»;

- Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

**Придорожная полоса автомобильных дорог**

**регионального значения**

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

- ФЗ от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;

- Постановление Правительства РФ от 01 .12. 1998 №1420 « Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

**Ограничения использования земель лесного фонда**

К землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесной фонд - все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью.

По Лесному кодексу Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ лесной фонд находится в федеральной собственности.

Право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков, а также право безвозмездного срочного пользования лесными участками возникает и прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством и земельным законодательством, если иное не предусмотрено Лесным кодексом № 200-ФЗ.

Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса.

Освоение лесов осуществляется в целях обеспечения их многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощаемого использования, а также развития лесной промышленности.

Эксплуатационные леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов.

К резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. Использование резервных лесов допускается после их отнесения к эксплуатационным лесам или защитным лесам.

В целях использования лесов допускается создание лесной инфраструктуры (лесных дорог, лесных складов и других). Объекты лесной инфраструктуры после того, как отпадает надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, - рекультивации.

Для переработки древесины и иных лесных ресурсов создается лесоперерабатывающая инфраструктура (объекты переработки заготовительной древесины, биоэнергетические объекты и др.) только в эксплуатационных лесах.

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды деятельности:

1) заготовка древесины;

2) заготовка живицы;

3) заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;

4) заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;

5) ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;

6) ведение сельского хозяйства;

7) осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;

8) осуществление рекреационной деятельности;

9) создание лесных плантаций и их эксплуатация;

10) выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;

11) выполнение работ по  геологическому изучению недр;

12) разработка месторождений полезных ископаемых;

13)  строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;

14)  строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;

15) переработка древесины и иных лесных ресурсов;

16) осуществления рекреационной деятельности;

17) осуществление религиозной деятельности;

18) иные виды.

На территории Тбилисского сельского поселения преобладают защитные леса.

Согласно статье 102 Лесного кодекса № 200-ФЗ защитные леса подразделяются на следующие категории:

1) леса,  расположенные на особо охраняемых   природных территориях;

2) леса, расположенные в водоохранных зонах;

3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов:

а) леса, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

б) защитные полосы лесов, расположенные вдоль железнодорожных путей общего пользования, федеральных автомобильных дорог общего пользования, автомобильных дорог общего пользования, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

4) ценные леса:

а) государственные защитные лесные полосы;

б)  противоэрозионные, пастбищезащитные и полезащитные леса;

в) леса, расположенные в лесостепной зоне;

г) леса, имеющие научное значение.

2.  Земли лесного фонда Тбилисского сельского поселения расположены в границах водоохранных зон рек, ручьев, озер и других водных объектов.

В лесах, расположенных в водоохранных зонах, согласно статьи 104 Лесного кодекса № 200-ФЗ запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.  ГОСТ 17.5.3.02-90 «Охрана природы. Земли. Нормы выделения на землях государственного лесного фонда защитных полос лесов вдоль железных и автомобильных дорог» устанавливает нормы выделения на землях лесного фонда защитных полос лесов (земель) вдоль железных и автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения, применяется при эксплуатации и реконструкции действующих железных и автомобильных дорог и проведении лесоустроительных работ.

Защитные полосы лесов вдоль железных и автомобильных дорог предназначены для обеспечения защиты от снежных и песчаных заносов, селей, лавин, оползней, обвалов, ветровой и водной эрозии, для ограждения движущегося транспорта от неблагоприятных аэродинамических воздействий, для снижения уровня шума, выполнения санитарно-гигиенических, оздоровительных и эстетических функций, для предотвращения загрязнения окружающей среды продуктами деятельности транспорта.

Ширину защитных полос лесов вдоль дорог исчисляют от границы полосы отвода земель транспорта, но не менее 15 м от основания земляного полотна железной или автомобильной дороги.

По Лесному кодексу № 200-ФЗ в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 17 Лесного кодекса № 200-ФЗ, и случаев установления правового режима зон с особыми условиями использования территорий, на которых расположены соответствующие леса.

Выборочные рубки лесных насаждений в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, проводятся только в целях вырубки погибших и поврежденных лесных насаждений.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**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 месторождениями, допускается после согласования с органами Росприроднадзора и Ростехнадзора.

**Ограничения использования особо**

**охраняемых природных территорий**

Одним из из наиболее актуальных направлений природоохранной политики Тбилисского района является сохранение биологического разнообразия и обеспечение устойчивого использования природных ресурсов. Его практическая реализация невозможна без существования эффективной системы особо охраняемых природных территорий.

**Ограничения на использование особо охраняемых**

**природных территорий**

Таблица 11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование зон | Запрещается | Допускается |
| 1 | 2 | 3 |
| **Памятники**  **природы**  **«Парк совхозный»**  (решение Тбилисского РИК №123 от 09.04.1980г.,  решение Краснодарского КИК №488 от 14.09.1983г.)  **«Острова»**  (решение Тбилисского РИК №128 от 17.03.1978г.,  решение Краснодарского КИК №488 от 14.09.1983г.) | - Распашка земель;  - Заготовка живицы;  - Все виды строительства; коллективного садоводства и огородничества;  - Рубки лесных насаждений;  - Заготовка и сбор грибов, ягод, орехов, плодов, семян;  - Применение пестицидов и агрохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста;  - Пастьба скота и сенокошение;  - Промысловая, спортивная и любительская охота, устройство кормовых полей, промышленное и прибрежное рыболовство, рыбоводство и промышленное рыбоводство, добыча объектов животного мира, не отнесенных к объектам охоты и рыболовства;  - Проведение гидромелиоративных и ирригационных работ;  - Проведение геологоразведочных изысканий и разработки полезных ископаемых;  -Размещение любых производственных объектов, в том числе складов горюче-смазочных и других материалов, сырья и отходов производства и потребления;  - Взрывные работы;  - Устройство привалов, бивуаков, туристических стоянок и лагерей, иные формы рекреационной деятельности и отдыха населения. | - Рубки ухода и санитарные рубки;  -Проведение работ по восстановлению и поддержанию в равновесном состоянии экосистем памятника природы;  - Режим использования сенокосов, при котором сенокошение осуществляется на специально выделенных участках, согласованных с уполномоченными органами Краснодарского края;  - благоустройство территории в целях обеспечения условий для отдыха МАФ, получившими положительное заключение государственной экологической экспертизы, осуществление рекреационной деятельности в пределах специально предусмотренных для этого мест;  - Применение агрохимикатов, для проведения мероприятий по защите лесных насаждений и предупреждению чрезвычайных ситуаций;  - Проезд по существующим дорогам общего пользования;  - Движение и стоянка маломерных судов;  - Проведения организованных просветительских, научных и ознакомительных экскурсий. |

**Ограничения использования земельных участков и**

**объектов капитального строительства по условиям**

**охраны объектов культурного наследия**

В соответствии со ст. 35, 36 Федерального закона от 26.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 73-ФЗ) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны. На данной стадии выполнения работ определяются **временные границы зон охраны.**

В соответствии с Законом Краснодарского края «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны» № 487-КЗ от 06.06.2002г., вокруг объектов культурного наследия установлены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, *запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника***.**

Режим временной охранной зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов), которые фиксируются проектом зон охраны.

В соответствии со ст. 25 указанного Закона для сохранения объектов культурного наследия устанавливаются следующие временные границы зон охраны:

1. для памятников истории – в размере **60 метров** от границ памятника по всему его периметру;
2. для памятников архитектуры, являющихся зданиями – в размере **100 метров** от границ памятника архитектуры по всему его периметру.

**Режимы использования памятников археологии:**

На территории памятников археологии и их охранных зон **запрещается**:

1. любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
2. раскопки, расчистки;
3. посадка деревьев;
4. рытье ям для хозяйственных и иных целей;
5. устройство дорог и коммуникаций;
6. использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Все виды работ на памятнике археологии и в его охранной зоне необходимо предварительно согласовывать с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.

В настоящее время на территории ст. Тбилисской располагается 4 объекта культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории и культуры и охраняются государством согласно действующему законодательству.

**Перечень памятников истории, культуры и монументального искусства, стоящих на государственной охране.**

* 1. **Мемориальный комплекс: братская могила воинов, погибших в годы гражданской и Великой Отечественной войн, 1918-1920 гг., 1941-1945 гг.;** памятник землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1978 г. (гос. № 3238). Станица Тбилисская, угол ул. Первомайской и ул. Октябрьской, парк.

Памятник поставлен на государственную охрану Решением Краснодарского крайисполкома от 15.11.77г. № 759.

Временная граница зон охраны – 60 м от границ памятника по всему его периметру.

**2. Братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1942-1943 гг. (гос. № 3239).** Станица Тбилисская, у средней школы №1.Памятник поставлен на государственную охрану Решением Краснодарского крайисполкома от 29.01.75 г. № 63. Временная граница зон охраны – 60 м от границ памятника по всему его периметру.

**3. Памятник В.И. Ленину, 1958 г. (гос. № 3262).** Станица Тбилисская, ул. Октябрьская, парк культуры агрофирмы «Кавказ».

Памятник поставлен на государственную охрану Решением Краснодарского крайисполкома от 29.01.75 г. № 63. Временная граница зон охраны – 40 м от границ памятника по всему его периметру.

**4. Памятник В.И. Ленину, 1958 г. (гос. № 3263).** Станица Тбилисская, ул. Базарная, парк АСО «Кропоткинское».

Памятник поставлен на государственную охрану Решением Краснодарского крайисполкома от 29.01.75 г. №63.

Временная граница зон охраны – 40 м от границ памятника по всему его периметру.

**Рекомендации по эксплуатации и сохранению памятников истории, культуры и монументального искусства**

1. экскурсионный показ;
2. своевременное проведение ремонтно-реставрационных работ в целях обеспечения нормального технического состояния памятника;
3. благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности памятника;
4. использовать преимущественно по первоначальному назначению;
5. все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации памятника истории и монументального искусства необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

В 1989 г. Меотским отрядом ИА АН СССР под руководством И.С. Каменецкого произвел разведки памятников правого берега р. Кубани в границах Тбилисского района. По материалам этих разведок в 2001 г. были выполнены паспорта на Тбилисское 1 и 6 городища.

В 2007 году ОАО «Наследие Кубани» были проведено обследование территории для визуального осмотра объектов археологического наследия. Географические координаты центров курганов были определены с помощью спутникового навигатора «Garmin» 69 С.

**Перечень выявленных объектов археологического наследия,**

**стоящих на государственной охране.**

**1. Городище «Тбилисское 7» (гос.№ 3230).** Расположено в 2,5 км с ЗЮЗ от западной окраины ст. Тбилисская, на мысе, образованном правым коренным берегом Кубани и левым берегом балки Параскина.

Поставлено на государственную охрану постановлением Совета Министров от 04.12.1974 №624). Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**2. Курганная группа** (3 кургана). Расположена в 2.0 км к западу от северной окраине х. Екатеринославский.

- курган №1 поставлен на государственную охрану распоряжением председателя комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р;

Высота кургана 4 м, диаметр 72 м. Курган раскопан глухой траншеей, с запада (вероятно, это следы раскопок Н.И. Веселовского 1901 – 1903 гг.). На кургане установлен триангуляционный знак. Центр кургана имеет координаты: 45о21’17,62”; 38о36’18,16”.

Временная охранная зона – 150 м от границы подошвы насыпи кургана.

- курганы № 2, 3. вновь выявленные, охраняются государством в соответствии с пп. 6, 8 ст. 18 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.07.2002 г. №73-ФЗ).

Курган №2**.** Высота кургана до 2 м, диаметр 30 м.

Центр кургана имеет координаты: 45о21’17,12”; 38о36’18,32”.

Временная охранная зона – 75 м от границы подошвы насыпи кургана.

Курган №3**.** Высота кургана до 2 м, диаметр 30 м.

Центр кургана имеет координаты: 45о21’19,43”; 38о36’20,10”.

Временная охранная зона – 75 м от границы подошвы насыпи кургана.

**3. Курган.** Расположен в 2,0 км к западу от северной окраины х. Екатеринославский.

Поставлен на государственную охрану распоряжением председателя комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Высота кургана до 3 м, диаметр 45 м. По центру кургана – раскоп, размерами 6 х 8 м, ориентированный по линии север-юг.

Центр кургана имеет координаты: 45о21’33,12”; 38о36’19,16”.

Временная охранная зона – 125 м от границы подошвы насыпи кургана.

**4. Грунтовый могильник «ПТФ 1».** Расположен в 1,3 км к западу от западной окраины станицы, на правом берегу р. Кубани, примыкая с востока к ПТФ.

Поставлен на государственную охрану приказом департамента культуры Краснодарского края от 28.03.2005 № 233-п.

Временная охранная зона – 200 м от границ памятника.

**5. Городище «Тбилисское XIII».** Расположено в 1,3 км к западу от юго-западной окраины станицы, на правом берегу р. Кубани.

Поставлено на государственную охрану приказом департамента культуры Краснодарского рая от 28.03.2005 г. №233-п.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**6. Курганная группа**.(2 кургана)Расположена в 1,4 км к западу от северной окраины х. Екатеринославский, между МТФ и очистными сооружениями.

Поставлена на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Курган № 1**.** Высота кургана до 2 м, диаметр 30 м. Центр кургана имеет координаты: 45о21’28,24”. Временная охранная зона – 75 м от границы подошвы насыпи кургана.

Курган №2**.** Высота кургана до 2 м, диаметр 30 м. Центр кургана имеет координаты: 45о21’27,19”; 38о36’20,24”. Временная охранная зона – 75 м от границы подошвы насыпи кургана.

**7. Городище «Тбилисское 6»(гос. №3229).** Расположено в 0,6 км к юго-западу от западной окраины ст. Тбилисской, с запада ограничено действующим карьером по забору глины.

Поставлено на государственную охрану постановлением Совета Министров от 04.12.1974 №624). Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**8. Городище «Тбилисское XIV».** Расположено к северо-востоку от водокачки, на прямой линии, соединяющей водокачку и отметку 104,1, на территории карьеров кирпичного завода. Границей городища с севера является переулок Конечный, с востока – ул. Переездная и овраг.

Поставлено на государственную охрану приказом департамента культуры Краснодарского рая от 06.12.2006 №911-п.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**9. Городище «Тбилисское 5».** Расположено в юго-западной части ст. Тбилисской, на правом берегу р. Кубани. С запада ограничено ул. Колхозной, с востока – оврагом.

Поставлено на государственную охрану распоряжением председателя комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**10. Городище «Тбилисское 15».** Расположено в ст. Тбилисской, в 0,6 км к северо-западу от моста через р. Кубань. С востока ограничено ул. Первомайской, с запада – ул. Заярная, с севера – Астаховской.

Поставлено на государственную охрану распоряжением председатея комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**11. Могильник городища «Тбилисское 1»( гос.№ 3234).** Расположен в южной части станицы, между ул. Новой и ул. Крепостной.

Поставлен на государственную охрану постановлением Совета Министров от 04.12.1974 г.№ 624.

Временная охранная зона – 200 м от границ памятника.

**12. Городище «Тбилисское 1».** **(гос.№ 3228)** Расположено в ст. Тбилисской, у моста через р. Кубань. С запада и востока ограничено оврагами, к которым подходят ул. Казачья (с запада) ул. Кубанская (с востока). С севера ограничено ул. Астаховская.

Поставлено на государственную охрану постановлением Совета Министров от 04.12.1974 г. №624).

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**13. Городище «Тбилисское 4».** Расположено в ст. Тбилисской, на южной окраине, с востока ограничено ул. Батарейной, с востока – оврагом, к которому подходит ул. Школьная, с севера – ул. Депутатовской.

Поставлено на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**14. Городище «Тбилисское 16».** Расположено в ст. Тбилисской, в 1,0 км к северо-востоку от моста через реку Кубань, с востока ограничено оврагом, к которому подходит ул. Кавказская, с севера – отработанным карьером по забору глины. Поставлено на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р).

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**15. Городище «Тбилисское 2».** Расположено в ст. Тбилисской, в 1,2 км к востоку от моста через реку Кубань, с востока ограничено ул. Шпилевой, с запада – пер. Кавказский, с севера – оврагом (размытым напольным рвом городища), к которому подходит ул. Кавказская.

Поставлено на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г.№3-р.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника

**16. Городище «Тбилисское 3».** Расположено в 2,9 км к востоку от моста через р. Кубань, на расстоянии 0,18 – 0,19 м от к югу от МТФ, с востока ограничено оврагом, в котором находится отстойник МТФ.

Поставлено на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Временная охранная зона – 500 м от границ памятника.

**17. Курган «Тбилисский 24».**  Расположен в 0,2 км к востоку от восточной окраины ст. Тбилисской. Высота кургана до 1 м, диаметр 20 м . Центр кургана имеет координаты: 45о21’49,71”; 38о36’21,12”.

Поставлен на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. №3-р.

Временная охранная зона – 50 м от границы подошвы насыпи кургана.

**18. Курган.**  Расположен в 0,5 км к востоку от восточной окраины ст. Тбилисской Высота кургана до 1 м, диаметр 20 м . Центр кургана имеет координаты: 45о21’4,48”; 38о36’22,42”

Поставлен на государственную охрану распоряжением комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. №3-р.

Временная охранная зона – 50 м от границы подошвы насыпи кургана.

**19. Курган «Тбилисский-21».**  Расположен в 1,5 км к северу от ст. Тбилисской, на территории скотомогильника. Высота кургана до 1 м, диаметр 20 м Центр кургана имеет координаты: 45о21’6,22”; 38о36’46,12”.

Поставлен на государственную охрану распоряжением председателя комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. №3-р.

Временная охранная зона – 50 м от границы подошвы насыпи кургана.

**20. Курган.**  Расположен в 1,0 км к северо-востоку от восточной окраины ст. Тбилисской.

Поставлен на государственную охрану распоряжением председателя комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 17.12.2000 г. № 3-р.

Курган визуально не обнаружен.

**ГЛАВА 4. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТБИЛИССКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ТБИЛИССКОГО РАЙОНА**

1. **Правила землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:10000 (Приложение 1).**
2. **Правила землепользования и застройки ст. Тбилисской, х. Северин. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:5000 (Приложение 2).**