ПРАВИЛА

землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Многовершинный» Николаевского муниципального района

Введение

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" Николаевского муниципального района Хабаровского края устанавливают основы градостроительной деятельности на территории городского поселения наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края, Николаевского муниципального района, городского поселения.

Правила создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства городского поселения, строительства индивидуального и временного жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава I. Порядок применения правил землепользования и застройки городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" и внесения в них изменений

Статья 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Основные понятия, используемые в Правилах:

Градостроительное зонирование - зонирование территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа администрации городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Цели введения Правил:

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный на основе градостроительного зонирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

2. Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования;

3) регулирование использования земельных участков в сельском поселении, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативно-правовой основе;

4) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

5) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

К полномочиям Совета депутатов городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы администрации городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) "Правила землепользования и застройки сельского поселения";

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

Комиссия по землепользованию и застройке:

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому постановлением главы администрации городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный".

Статья 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии со статьями 36, 37, 39, 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Статья 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского поселения «Рабочий поселок Многовершинный» Николаевского муниципального района Хабаровского края утвержденного решением Совета депутатов городского поселения «Рабочий поселок Многовершинный» от 08.06.2010 № 47.

Статья 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 6. О регулировании иных вопросов землепользования и

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Глава II. Карта градостроительного зонирования

Статья 7. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух:

- карта градостроительного зонирования;

- карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно ко всей территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" поселения согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

Границы территориальных зон установлены по:

- границам земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов;

- административным границам городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный".

На территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

На карте градостроительного зонирования городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

Статья 9. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" согласно приложению 2 к настоящим Правилам. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены по ограничениям, установленными законами, и иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, зонам санитарной охраны, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений, согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

Статья 10. Перечень территориальных зон, установленных для городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" Николаевского муниципального района.

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 Зона многоквартирной жилой застройки

Ж-2 Зона одноквартирных жилых домов коттеджного типа

Общественно-деловые зоны:

ОД Зона общественно-деловой застройки

СИ Зона социальной инфраструктуры

Производственные зоны:

П-1 Промышленно-коммунальная зона предприятий I типа

МД Многофункциональная деловая и обслуживающая зона

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Т-1 Зона внешнего транспорта

Т-2 Зона инфраструктуры городского транспорта

ИИ Зона инженерной инфраструктуры городского поселения

Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона парков, скверов, бульваров, набережных

Р-2 Зона лесопарков, городских лесов и активного отдыха

Зоны специального назначения:

С-1 Зона режимных объектов

С-2 Зона кладбищ

С-3 Зона размещения и переработки отходов производства и потребления

Сельскохозяйственные зоны:

СХ-1 Зона садоводств и дачных хозяйств

Прочие зоны:

НТ Зона неиспользуемых природных территорий

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

Глава III. Градостроительные регламенты

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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 с учётом:

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, определённых генеральным планом Константиновского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. 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 (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией городского поселения в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

9. Реконструкция указанных в пункте 8 статьи 11 главы III настоящих Правил землепользования и застройки объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в пункте 8 статьи 11 главы III настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 статьи 12 главы III настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 статьи 12 главы III настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается

площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

2. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Жилые зоны:

Статья 13.1. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки (**Ж-1**).

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий)

Ж-1 (многоквартирные жилые дома 2 – 8 эт.)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 4.4 | Магазины |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 4.3. | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 5.1 | Спорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.8 | Общественное управление |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 5.1 | Спорт |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 30м х 30м, в том числе их площадь – 900 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 8;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.2. Градостроительный регламент зоны одноквартирных жилых домов коттеджного типа (**Ж-2**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.3. | Блокированная жилая застройка |
| 2.7 | Обслуживание застройки жилой |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.8 | Развлечения |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 2.4 | Передвижное жилье |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 5.1 | Спорт |
| 13.2 | Ведение садоводства |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 5.1 | Спорт |
| 13.1 | Ведение огородничества |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей– 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м;

6) в случае наличия перед земельным участком (перед его фронтальной границей) придомовой территории (расстояние до улицы, дороги не менее 7 м) допускается размещение гаража на фронтальной границе земельного участка (в пределах предоставленного земельного участка);

7) до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов деревьев – не менее 2 м, от кустарника – не менее1м;

8) допускается устройство ската к соседнему участку при обязательной организации водоотвода от ограждения. При строительстве отдельно стоящих хозяйственных построек высотой более трех метров (до конька, парапета) расстояние до соседнего участка от строения увеличивается с одного метра на 50 см на каждый 1 м превышения;

9) ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: правообладатель земельного участка устанавливает заборы с правой стороны (при выходе на улицу) и поровну с соседями по задней меже. При этом столбы устанавливаются по границе участка, а само ограждение устраивается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком;

Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется, как правило, решетчатым, высотой не более двух метров;

Допускается устройство сплошного забора высотой до двух метров. За пре-делами своего участка запрещается устройство палисадников и других ограждений.

10) высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

- высота шпилей, башен, флагштоков – не более 12 метров;

11) предприятия обслуживания, разрешенные в соответствии с видами раз-решённого использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы;

12) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади зе-мельного участка;

13) расстояния от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – не менее 1,5м.

Общественно-деловые зоны:

[Статья 13.3. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (**ОД**).](#_Toc205826583)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения и многоквартирных жилых домов с первым общественным этажом)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 2.0 | Жилая застройка |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.3 | Блокированная застройка |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.6. | Культурное развитие |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.8. | Общественное управление |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская м страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 5.1 | Спорт |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 6.8 | Связь |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 5.1 | Спорт |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 40м, в том числе их площадь – 800 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

В данной зоне запрещается содержать скот, требующий выпаса.

Статья 13.4. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (**СИ**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для размещения учреждений здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта и других учреждений социального назначения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.6. | Культурное развитие |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 5.1 | Спорт |

**Условно разрешенные виды использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.0 | Жилая застройка |
| 2.7 | Обслуживание застройки жилой |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.5 | Банковская деятельность |
| 6.8 | Связь |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 4;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка.

6) Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м;

7) Минимальное расстояние между красной линией застройки – 25м.

Промышленные зоны:

Статья 13.5. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа (**П-1**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектов производства и коммунальных баз IV, V классов опасности имеющих санитарную зону от 50 до 300 м)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 4.9 | Обслуживание транспорта |
| 12.2 | Специальная деятельность |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.6. Градостроительный регламент многофункциональной деловой и обслуживающей зоны (**МД**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства организаций оптово-розничной торговли, служб сервиса и ремонта, небольших производств и мастерских, непосредственно обслуживающих население)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

- объекты капитального строительства и виды использования земельных участков промышленного и коммунально-складского назначения, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м;

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 4.10 | Выставочная ярмарочная деятельность |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 4.10 | Выставочная ярмарочная деятельность |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

**Условно разрешенные виды использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.0 | Жилая застройка |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 6.8 | Связь |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Статья 13.7. Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (**Т-1**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры внешнего транспорта – автомобильного)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |

**Условно разрешенные виды использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.6. | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.8. Градостроительный регламент зоны объектов инфраструктуры городского транспорта (**Т-2**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры городского транспорта)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.9. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры городского поселения (**ИИ**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры городского поселения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.7.1 | объекты гаражного назначения |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Зоны рекреационного назначения:

Статья 13.10. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (**Р-1**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков, расположенных в зонах парков, скверов, бульваров, набережных и не относящихся к территориям общего пользования)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 5.1 | Спорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 12.0 | Земельные участки (территории ) общего пользования |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 50% от площади земельного участка.

6) аллеи и дороги - 10-15 % от общей площади участка;

7) площадки - 10 % от общей площади участка;

8) парковки - не более 7%.

Статья 13.11. Градостроительный регламент зоны лесопарков, лесов и активного отдыха **(Р-2)**

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, организации отдыха, преимущественно спортивного)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 5.0 | Отдых (рекреация) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

**Условно разрешенные виды использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 5.1 | Спорт |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 25%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 60% от площади земельного участка.

6) аллеи и дороги - 10-15 % от общей площади участка;

7) площадки- 10 % от общей площади участка;

8) парковки - не более 7%;

9) устройство ограждений земельных участков - допускается по периметру сквера, бульвара высотой не более 1,3 м при условии соблюдения условий просматриваемости и устройства в скверах не менее 4-х входов с разных сторон

Зоны специального назначения:

Статья 13.12. Градостроительный регламент зоны режимных объектов (**С-1**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции режимных объектов Министерства обороны и иных ведомств, определяемых по целевому назначению)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.13. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 10м, в том числе их площадь – 100 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки, школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 м;

6) размещение кладбища размером территории более 30 га не допускается;

7) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70 %.

8) Предельная высота ограждений - 2 м

Статья 13.14. Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (**С-3**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков деятельность которых связана с переработкой отходов производства и потребления).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 12.2 | Специальная деятельность |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Общественное использование объектов капитального строительства |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 30м, в том числе их площадь – 300 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) скотомогильники размещают на участке земли площадью не менее 600 кв. м, уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее двух метров от поверхности земли.

Сельскохозяйственные зоны:

Статья 13.15. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных хозяйств (**СХ-1**)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводчества)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |

**Условно разрешенные виды использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 2.7 | Обслуживание застройки жилой |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 5.1 | Спорт |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %;

5) Устройство ограждений между садовыми участками - допускается высо-той не более 1,5 м при условии соблюдения условий проветриваемости;

6) Устройство ограждений между садовыми участками и проездами

7) Допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности землидревесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка;

Примечания:

1. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

2. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

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

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

- от жилого строения (или дома) - 3;

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

- от других построек - 1 м;

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

- от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

5. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12;

- до душа, бани (сауны) - 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства -8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

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

Статья 13.16. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (**Н**Т)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных на незастроенных и неосвоенных территориях неудобий по условиям строительства, иных неосвоенных территорий)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

**Основные виды разрешенного использования**:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |

**Условно разрешенные виды использования**: не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**: не установлены.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах землепользования и застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры;

- водоохранные зоны – для водных объектов;

- прибрежных защитных полос – для водных объектов;

- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения.

Статья 15. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон, в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.