Внесение изменений в

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

сельского поселения Янтарное

Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики

**2024 год**

**Глава 10. Градостроительные регламенты, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Статья 39. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения**

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Наименование территориальных зон

**Жилые зоны:**

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**Общественно-деловые зоны:**

ОД1 - Зона общественно-делового назначения

ОД2 - Зона коммерческого и торгового назначения

ОД3 - Зона объектов образования

**Производственные зоны:**

П1 - Производственная зона предприятий III - V класса опасности.

П2 - Зона коммунальных объектов

**Рекреационные зоны:**

Р1 - Рекреационная зона

Р1.1 - Рекреационная зона

Р2 - Зона отдыха, туризма, физической культуры и спорта

**Зоны специального назначения:**

СН1 - Зоны, занятые кладбищами

СН2 - Зона складирования и захоронения отходов

**Зона сельскохозяйственного использования:**

СХ1 - Зона сельскохозяйственного использования

СХ2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

**Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:**

ИТ1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

ИТ1.1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

**Статья 39.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом | **(код 2.1, код 2.2)**  Минимальная площадь земельного участка - **260** кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - **3750** кв.м.  **(код 2.3.)** Минимальная площадь земельного участка - 150 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  *Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.*  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  **(код 2.3)** со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 67 %.**  *Примечание:*  *1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.*  *2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.*  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  Требования к ограждению земельных участков:  - Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, высотой не более 1,8 м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте  - между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | Индивидуальный жилой дом |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом;  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома | Минимальная площадь земельного участка - 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения:  со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м;  со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка –67 %.** |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж;  Гараж боксового типа | Минимальный размер земельного участка – 10 кв.м.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 95%. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника; Фельдшерско-акушерский пункт | Минимальный размер земельного участка - 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 67 %. |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; Телефонный пункт; Телеграфный пункт |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Детский сад;  Объект дошкольного воспитания  Общеобразовательная школа |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека; Клуб; Дом культуры |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон; Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая |
| Спорт (код 5.1) | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Гаражи боксового типа  Стоянка (парковка) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции;  Пожарное депо |
| Ведение огородничества (код 13.1) | Осуществление отдыха и (или) выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 1. площадь земельного участка:   - минимальная – 0,01 га;  - максимальная – 0,06 га;  2) минимальный отступ до хозяйственных построек:  - от красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.;  - от границ соседнего участка - 1 м.;  3) максимальный процент застройки – 20%. |
| **Вспомогательные** | |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | Производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основному виду разрешенного использования. |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |

**Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.**

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

**Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования многоквартирных жилых домов этажностью не выше трех этажей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| **Основные** | |  |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом;  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка - 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  - от красной линии улиц – 5 м,  - от границы земельного участка – 3 м,  **код 2.1.1** со стороны земельных участков смежных блок-секций 0 м;  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальное количество этажей **код 4.4** – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 67 %. |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; Телефонный пункт; Телеграфный пункт |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника; Фельдшерско-акушерский пункт |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Детский сад;  Объект дошкольного воспитания  Общеобразовательная школа |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека; Клуб; Дом культуры |
| Спорт (код 5.1) | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон; Магазин |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом | **Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.) - 260 кв.м.**  Минимальная площадь земельного участка **код 2.3. –** 300 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – **3750** кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  - максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  - максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 67 %.** |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая | Минимальный размер земельного участка - 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 67 %. |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции;  Пожарное депо |
| **Вспомогательные** | |  |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

# Статья 39.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона.

**ОД1 - Зона общественно-делового назначения.**

Зона предназначена для размещения и функционирования зданий и сооружений общественно-делового назначения – административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; Телеграф; Служба занятости; Детский дом; Дом ветерана; Дом престарелых | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Минимальный размер земельного участка **код 4.4** – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальное количество этажей **код 4.4** – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 % |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека; Клуб; Дом культуры;  Музей; Выставочный зал; Театр; Концертный зал |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал; Зал рекреации; Бассейн; Стадион; Спортклуб; Спорткомплекс; Физкультурно-оздоровительный комплекс |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон; Магазин |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции; Пожарное депо |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы |
| Банковская и страховая деятельность (код 4.5) | Банк; Отделение банка; Здание страховой организации |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая; Ресторан; Бар |
| Развлекательные мероприятия (код 4.8.1) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника; Фельдшерско-акушерский пункт; Больница; Медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей |
| Амбулаторно-  поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  оказания гражданам  амбулаторно-поликлинической  медицинской помощи (поликлиники,  фельдшерские пункты, пункты  здравоохранения, центры матери и  ребенка, диагностические центры,  молочные кухни, станции донорства крови,  клинические лаборатории) |
| Стационарное  медицинское  обслуживание (код 3.4.2) | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  оказания гражданам медицинской помощи в  стационарах (больницы, родильные дома,  диспансеры, научно-медицинские  учреждения и прочие объекты,  обеспечивающие оказание услуги по  лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации |
| Историко-культурная деятельность (код 9.3) | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и  гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также  хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница |
| Религиозное использование (код 3.7) | Церковь; Собор; Храм; Часовня; Воскресная школа |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж;  Автосервис; Придорожное кафе; Автомойка | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 12м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 % |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом; Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Бани, похоронные бюро |
| **Вспомогательные** | |  |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж;  Пристроенный гараж | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

**ОД2 - Зона коммерческого и торгового назначения.**

Зона предназначена обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов торгового и коммунально-бытового назначения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; Телеграф; Служба занятости; Детский дом; Дом ветерана; Дом престарелых | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Минимальный размер земельного участка **код 4.4** – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальное количество этажей **код 4.4** – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 % |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека; Клуб; Дом культуры;  Музей; Выставочный зал; Театр; Концертный зал |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал; Зал рекреации; Бассейн; Стадион; Спортклуб; Спорткомплекс; Физкультурно-оздоровительный комплекс |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон; Магазин |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции; Пожарное депо |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов |
| Предпринимательство (код 4.0) | Размещение объектов капитального  строительства в целях извлечения прибыли  на основании торговой, банковской и иной  предпринимательской деятельности. |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы |
| Банковская и страховая деятельность (код 4.5) | Банк; Отделение банка; Здание страховой организации |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая; Ресторан; Бар |
| Развлекательные мероприятия (код 4.8.1) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница |
| Развлечение (код 4.8) | Размещение зданий и сооружений,  предназначенных для развлечения |
| Развлекательные  мероприятия (код 4.8.1) | Размещение зданий и сооружений,  предназначенных для организации  развлекательных мероприятий,  путешествий, для размещения дискотек и  танцевальных площадок, ночных клубов,  аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п.,  игровых автоматов (кроме игрового  оборудования, используемого для  проведения азартных игр), игровых  площадок |
| Рынки (4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж;  Автосервис; Придорожное кафе; Автомойка | Минимальный размер земельного участка - 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 % |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения |
| Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом; Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома |
| Религиозное использование (код 3.7) | Церковь; Собор; Храм; Часовня; Воскресная школа |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Бани, похоронные бюро |
| **Вспомогательные** | |  |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж;  Пристроенный гараж | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

**ОД3 - Зона объектов образования.**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов учебно-образовательного назначения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; Телеграф; Служба занятости; Детский дом; Дом ветерана; Дом престарелых | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 % |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Средняя школа; Общеобразовательная школа; Музыкальная школа; Спортивная школа; Детский сад; Объект дошкольного образования; Среднее специальное учебное заведение; Профессионально-техническое училище |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  просвещения, дошкольного, начального и  среднего общего образования (детские  ясли, детские сады, школы, лицеи,  гимназии, художественные, музыкальные  школы, образовательные кружки и иные  организации, осуществляющие  деятельность по воспитанию, образованию  и просвещению), в том числе зданий,  спортивных сооружений, предназначенных  для занятия обучающихся физической  культурой и спортом) |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж;  Автосервис; Придорожное кафе; Автомойка | Минимальный размер земельного участка - 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей - 3 эт.  Максимальная высота зданий - 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - 60 % |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения |
| **Вспомогательные** | |  |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж;  Пристроенный гараж | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

# **Статья 39.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**П1 - Производственная зона предприятий III - V класса опасности.**

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов III - V класса опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| **Основные** | |  |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции;  Многофункциональный промышленный парк | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 15 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 % |
| Магазины (код 4.4) | Магазин |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Гараж для легкового автотранспорта;  Стоянка (парковка) |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Шиномонтаж;  Автосервис; Магазин; Придорожное кафе; Автомойка; |
| Склады (код 6.9) | Промышленная база; Склад; Элеватор; |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы |
| Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| Легкая промышленность (код 6.3) | Объекты капитального строительства, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности; |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Объекты пищевой промышленности; |
| Строительная промышленность (код 6.6) | Объекты, предназначенные для производства: строительных материалов, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции; |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции; Пожарное депо |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | Автозаправочные станции | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон; Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| **Вспомогательные** | |  |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |
| Ветеринарное обслуживание (код 3.10) | Размещение объектов предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных |

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования.

**Иные показатели:** Объекты капитального строительства, отнесенные к основным и условно разрешенным видам использования, должны соответствовать V классу опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

**П2 - Зона коммунальных объектов.**

Производственные зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения коммунальных и складских объектов. Для коммунально-складской зоны устанавливается санитарно-защитная зона 50 м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции;  Многофункциональный промышленный парк | Минимальный размер земельного участка – 50 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружени**й – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 18 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 70 % |
| Обеспечение  сельскохозяйственного  производства (код 1.18) | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| Склад (код 6.9) | Промышленная база; Склад; Элеватор |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Издательства и редакционные офисы |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| Энергетика (код 6.7) | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P180) |
| Связь (код 6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3  с установлением санитарно-защитной зоной до 50м. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены |
| Трубопроводный транспорт (код 7.5) | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |  |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж;  Автосервис; Придорожное кафе; Автомойка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| Магазины (код 4.4) | Магазины |
| Ветеринарное обслуживание (код 3.10) | Размещение объектов предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных |
| **Вспомогательные** | |  |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены |

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

# **Статья 39.4. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

**Р1 - Рекреационная зона.**

**Р1.1 - Рекреационная зона.**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают парки, сады, леса, лесопарки, водные пространства, а также особо охраняемые природные территории.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Охрана природных территорий (код 9.1) | ---- | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | ---- |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | парки, скверы, площади, бульвары |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Общественное питание (код 4.6) | Предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи | Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 100000 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 20 %. |
| Развлечения (код 4.8) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница |
| Отдых (рекреация) (код 5.0) | Объекты рекреационного назначения;  Спортзал; Стадион; Спортивная база;  Кемпинг; Дом отдыха; База отдыха; Детский лагерь; Дом охотника; Дом рыболова |
| Магазины (код 4.4) | Магазины |
| Санаторная деятельность (код 9.2.1) | Размещение санаториев, профилакториев |
| **Вспомогательные** | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Для земельные участков, расположенных в зоне Р1, Р1.1 и попадающих в зоны с особыми условиями использования территории установлены ограничения:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта

В водоохраной зоне запрещаются:

использование сточных вод для удобрения почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

**Р2 – Зона отдыха, туризма, физической культуры и спорта.**

Зона парков, скверов предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |  |
| Охрана природных территорий (код 9.1) | | ---- | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | | ---- |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | | парки, скверы, площади, бульвары |
| Спорт (код 5.1) | | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом | Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 100000 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 12 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60 %. |
| Отдых (рекреация) (код 5.0) | | пруды, водохранилища, пляжи, а также обустройство мест отдыха |
| Гидротехнические сооружения (код 11.3) | | Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ |
| **Условно разрешенные** | | |  |
| Общественное питание (код 4.6) | Предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Отдых (рекреация) (код 5.0) | Объекты рекреационного назначения;  Спортзал; Стадион; Спортивная база;  Кемпинг; Дом отдыха; База отдыха; Детский лагерь | |
| Магазины (код 4.4) | Магазины | |
| **Вспомогательные** | | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов | |

Для установления вида разрешенного использования с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Для земельные участков, расположенных в зоне Р2 и попадающих в зоны с особыми условиями использования территории установлены ограничения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта

В водоохраной зоне запрещаются:

использование сточных вод для удобрения почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

# **Статья 39.5. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.**

К зонам специального назначения относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок отходов (ТБО), карьеры в границах отвода, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

**СН1 – Зоны, занятые кладбищами.**

Зона СН1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Ритуальная деятельность (код 12.1) | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Ритуальная деятельность (код 12.1) | Осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 100000 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальная высота зданий – 12 м. |
| Магазины (код 4.4) | Магазины |
| Религиозное использование (код 3.7) | Церковь; Собор; Храм; Часовня;  Мечети |
| **Вспомогательные** | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов |

**СН2 – Зона складирования и захоронения отходов.**

Зона СН2 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков для отходов производства и полигонов твердых бытовых отходов (ТБО).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |  |
| Специальная деятельность (код 12.2) | | Размещение, хранение, накопление, отходов производства и потребления. Скотомогильники. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные** | | |  |
| Специальная деятельность (код 12.2) | Захоронение отходов производства и потребления | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Ритуальная деятельность (код 12.1) | Размещение крематориев | |
| **Вспомогательные** | | |  |
| Специальная деятельность (код 12.2) | Утилизация, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления (мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки) | | Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 100000 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 18 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 70 %. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Благоустройство территории (код 12.0.2) | Размещение декоративных, планировочных, элементов озеленения, общественных туалетов | |

# **Статья 39.6. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования.**

**СХ1 - Зона сельскохозяйственного использования.**

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

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |  |
| Сельскохозяйственное использование (код 1.0) | | Ведение сельского хозяйства.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.20](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1011), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 15 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80 %. |
| **Условно разрешенные** | | |  |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж; Автомойка | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая | |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) | |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции | |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16) | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | |
| **Вспомогательные** | | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

Требования к параметрам зданий и сооружений определяются в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

**СХ2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

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

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Растениеводство (код 1.1) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2 - 1.6](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1012) | Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Максимальная высота зданий – 15 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80 %. |
| Животноводство (код 1.7) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8-1.11](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1018), [1.15](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10115), [1.19](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1119), [1.20](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1120) |
| Скотоводство (код 1.8) | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Звероводство (код 1.9) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Птицеводство (код 1.10) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Свиноводство (код 1.11) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Пчеловодство (код 1.12) | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| Рыбоводство (код 1.13) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| Научное обеспечение сельского хозяйства (код 1.14) | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| Хранение и переработка  сельскохозяйственной  продукции (код 1.15) | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| Обеспечение  сельскохозяйственного  производства (код 1.18) | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| Сенокошение (код 1.19) | Кошение трав, сбор и заготовка сена |
| Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20) | Выпас сельскохозяйственных животных |
| **Условно разрешенные** | |  |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж; Автомойка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| **Вспомогательные** | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

Требования к параметрам зданий и сооружений определяются в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Не подлежат установлению.

# **Статья 39.7. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.**

**ИТ1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

**ИТ1.1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зона предназначена для формирования и развития территории инженерной и транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |  |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | | Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня;  Водозаборная скважина; Насосная станция; Трансформатор;  Жилищно-эксплуатационная служба;  Аварийно-диспетчерская служба;  Отопительная котельная;  Очистные сооружения;  Объекты газораспределительных сетей | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.  **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.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальная высота зданий – 9 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80 %. |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1) | | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1 - 7.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1711) |
| Связь (код 6.8) | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения |
| **Условно разрешенные** | | |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования. |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | Станции технического обслуживания; Автозаправочные станции; Шиномонтаж; Автомойка | |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе; Закусочная; Столовая | |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница | |
| Служебные гаражи (код 4.9) | Стоянка (парковка) | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Рынки (код 4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар) | |
| **Вспомогательные** | | |  |
| Обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1076) | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | |

**Ограничения использования участков и объектов капитального строительства**

Для земельные участков, расположенных в зоне ИТ и попадающих в зоны с особыми условиями использования территории установлены ограничения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, зоне санитарной охраны источников водоснабжения установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта

В водоохраной зоне запрещаются:

использование сточных вод для удобрения почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

**Статья 39.8. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.**

В соответствии с п.6 ст.36 ГрК РФ 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 и территорий опережающего развития.

# **Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты распространяются ограничения.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Законом Кабардино-балкарской республики «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики» от 10 апреля 2003 года №39-РЗ и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

# Режим использования земель в пределах таких зон определяется Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

# На территории сельского поселения Янтарное установлены следующие исторические сооружения:

Обелиск Павшим Героям (памятник), которому в Едином государственном реестре недвижимости присвоен кадастровым номер 07:04:2200002:252. Для данного исторического сооружения установлена Территория объекта культурного наследия регионального значения «Памятник погибшим в годы Великой Отечественной войны», которой в Едином государственном реестре недвижимости присвоен реестровый номер 07:04-8.47.

- Памятник партизанкам Васильевой и Куликовой, погибшим в годы Великой Отечественной войны, которому в Едином государственном реестре недвижимости присвоен кадастровым номер 07:04:5400000:320. Для данного исторического сооружения установлена Территория объекта культурного наследия регионального значения «Памятник партизанкам Васильевой и Куликовой, погибшим в годы Великой Отечественной войны», которой в Едином государственном реестре недвижимости присвоен реестровый номер 07:04-8.48.

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон с особыми условиями использования территории, на которые не распространяются градостроительные регламенты, выделена зона охраны объектов культурного назначения.

# **Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории.**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте санитарно-защитных, водоохранных и иных зон определяется:

* градостроительными регламентами, определенными в части II настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования сельского поселения Янтарное, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

**Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных, линейных и других объектов.**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов «Санитарно-эпидемологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция»).

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Виды объектов, разрешенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- 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;

- гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфра-структуры;

- сооружения водоснабжения и канализации;

- автозаправочные станции и станции технического обслуживания авто-мобилей.

- 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 санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

**Водоохранные зоны.**

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

- распашка земель и применение удобрений;

- складирование строительных материалов;

- выпас и устройство летних лагерей скота;

- размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное

- жилищное строительство;

- движение автомобилей и трактороов, кроме автомобилей специального назначения.

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

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицинзии на водопользование).

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны р. Малка принята в размере 200 метров, ширина прибрежной защитной полосы 50 метров.

Ширина водоохранной зоны реки Шакой принята в размере 50 метров.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах охранных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На территории сельского поселения Янтарное установлены «Зона затопления территории сельского поселения Янтарное, Прохладненского района, Кабардино-Балкарская Республика», которой в Едином государственном реестре недвижимости присвоен реестровый номер 07:04-6.803 и «Зона подтопления территории сельского поселения Янтарное, Прохладненского района, Кабардино-Балкарская Республика», которой в Едином государственном реестре недвижимости присвоен реестровый номер 07:04-6.804.

В границах зоны подтопления использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами (СНиП 2.06.15-85).

В целях обеспечения безопасности населения и исключения возможных экологических последствий, до проведения инженерной подготовки территории и без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод, в зоне подтопления размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников, строительство капитальных зданий, строений, сооружений и размещение коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается.

Указанные выше зоны отображены на карте зон с особыми условиями использования территории, прилагаемой к настоящим Правилам.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон пунктов государственной геодезической сети**

На основании Постановления Правительства РФ от 21 августа 2019 г. № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» охранные зоны пунктов устанавливаются для всех пунктов.

Решение об установлении, изменении или о прекращении существования охранных зон пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети, Кронштадтского футштока, являющегося исходным нивелирным пунктом государственной нивелирной сети, исходных (главных) гравиметрических пунктов, расположенных в гг. Москве и Новосибирске, принимается Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Решение об установлении, изменении или о прекращении существования охранных зон пунктов высокоточной геодезической сети, спутниковой геодезической сети 1 класса, астрономо-геодезической сети 1 и 2 классов, геодезической сети сгущения 3 и 4 классов, нивелирной сети I класса, нивелирной сети II класса, нивелирной сети III класса, нивелирной сети IV класса, государственной фундаментальной гравиметрической сети, государственной гравиметрической сети 1 класса принимается территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения указанных пунктов.

На территории сельского поселения Янтарное установлена охранная зона пункта государственной геодезической сети Невольный, которой в Едином государственном реестре недвижимости присвоен реестровый номер 07:04-6.152.