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 воспитанияОбщеобразовательная 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 типаСтоянка (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 воспитанияОбщеобразовательная 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 капитальногостроительства, предназначенных дляоказания гражданамамбулаторно-поликлиническоймедицинской помощи (поликлиники,фельдшерские пункты, пунктыздравоохранения, центры матери иребенка, диагностические центры,молочные кухни, станции донорства крови,клинические лаборатории) |
| Стационарноемедицинскоеобслуживание (код 3.4.2) | Размещение объектов капитальногостроительства, предназначенных дляоказания гражданам медицинской помощи встационарах (больницы, родильные дома,диспансеры, научно-медицинскиеучреждения и прочие объекты,обеспечивающие оказание услуги полечению 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 игражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а такжехозяйственная 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 капитальногостроительства в целях извлечения прибылина основании торговой, банковской и инойпредпринимательской 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 |
| Развлекательныемероприятия (код 4.8.1) | Размещение зданий и сооружений,предназначенных для организацииразвлекательных мероприятий,путешествий, для размещения дискотек итанцевальных площадок, ночных клубов,аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п.,игровых автоматов (кроме игровогооборудования, используемого дляпроведения азартных игр), игровыхплощадок |
| 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 капитальногостроительства, предназначенных дляпросвещения, дошкольного, начального исреднего общего образования (детскиеясли, детские сады, школы, лицеи,гимназии, художественные, музыкальныешколы, образовательные кружки и иныеорганизации, осуществляющиедеятельность по воспитанию, образованиюи просвещению), в том числе зданий,спортивных сооружений, предназначенныхдля занятия обучающихся физическойкультурой 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 % |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства (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, 3.2.3с 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 переработкасельскохозяйственнойпродукции (код 1.15) | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства (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.