

ПРОЕКТ

**Государственное Унитарное предприятие Белгородской области  
«Архитектурно-планировочное бюро»**

г.Белгород,  
тел.27-35-02  
E-mail: arhplanbyro@mail.ru

ул.

Кн.Трубецкого,

40.

**Соглашение  
о разработке градостроительной документации  
от 12.09.2016г.**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛОЗНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА «ЧЕРНЯНСКИЙ РАЙОН» БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Раздел II. Карта градостроительного зонирования.  
Раздел III. Градостроительные регламенты.**

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата 2016 г.
И.о. директора ГУП «Архитектурно-планировочное бюро»	Тяжлов А.А.		
Начальник проектного отдела	Токарь Т.В.		
ГАП	Тимонов Н.А.		

Белгород 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования.	4
Глава 1. Карта градостроительного зонирования территории.	4
Статья 1. Порядок установления территориальных зон.	4
Статья 2. Перечень территориальных зон градостроительного зонирования территории.	4
Статья 3. Границы зон с особыми условиями использования территории.	5
РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты.	7
Глава 2. Градостроительные регламенты по территориальным зонам.	7
Статья 4. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Лозновского сельского поселения Муниципального района «Чернянский район» Белгородской области.	7
Статья 5. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	7
Статья 6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	8
Статья 7. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	9
Статья 7-1 Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.	9
Статья 7-2 Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Статья 8. ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА	11
Статья 8-1 О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения	11
Статья 8-2 О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.	15
Статья 9. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	20
Статья 9-1 П102 Зона производственных объектов III класса опасности	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Статья 9-2 П103 Зона производственных объектов IV класса опасности	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Статья 9-3 П104 Зона производственных объектов V класса опасности	20
Статья 10. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	22
Статья 10-1 И Зона инженерной инфраструктуры	22
Статья 10-2 Т1 Зона автомобильного транспорта	24
Статья 10-3 Т2 Зона железнодорожного транспорта	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Статья 11. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
Статья 11-1 Сх1 Сельскохозяйственных угодий.	26

Статья 11-2	Сх101	Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства	
26			
Статья 11-3	Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения	
28			
Статья 12.		ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	30
Статья 12-1	Р1	Зона объектов физкультуры и спорта	31
Статья 12-2	Р2	Зона объектов отдыха и прогулок.	34
Статья 12-3	Р3	Зона ландшафтно-рекреационных территорий.	37
Статья 13.		ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	40
Статья 13-1	Сп1	Зона кладбищ.	40
Статья 13-2	Сп2	Зона размещения отходов производства и потребления.	
41			
Статья 13-3	ТОП	Территории общего пользования	42
Статья 13-4	СЗ	Зоны резервных территорий	43
Статья 14.		ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОИЙ	44
Статья 14-1	ЗЛФ	Земли лесного фонда.	44
Статья 15.		Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных границами зон с особыми условиями использования территорий.	44
Статья 15-1		Граница зоны особо охраняемых территорий природоохранного значения (ООПТ).	44
Статья 15-2		Граница зоны особо охраняемых территорий историко-культурного значения (ОКН).	44
Статья 15-3		Граница зоны с особыми условиями использования, водоохранные зоны и прибрежные защитные зоны (ВОЗ). <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Статья 15-4		Граница зоны с особыми условиями использования, источников питьевого водоснабжения (ЗСО).	46
Статья 15-5		Граница зоны санитарного, защитного и санитарно-защитного значения (СЗЗ).	50
Статья 15-6		Граница охранных зон магистральных трубопроводов (ОМТ). <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Статья 15-7		Граница охранных зон газораспределительных сетей (ОГС).	
53			
Статья 15-8		Граница охранных зон объектов электрических сетей (ОЭ).	
53			
Статья 15-9		Граница охранных зон линий сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии (ОСР).	54
Статья 15-10		Граница зоны нормативного недропользования – месторождения ископаемых (твердых) (НП). <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Статья 15-11		Граница зоны затопления 1% обеспеченности (ЗЗО). <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Статья 15-12		Граница зоны подверженная риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ЗЧС).	56
Статья 16.		ГРАНИЦЫ ЗОН ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	56



## РАЗДЕЛ II

### РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования.

Карта градостроительного зонирования территории.

Порядок установления территориальных зон.

Картографическими материалами, входящими в состав Правил, являются:

Карта градостроительного зонирования территории Лозновского сельского поселения Муниципального района «Чернянский район» Белгородской области М1:10000.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон, с учетом требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

видов территориальных зон, определенных ГрК РФ;

сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

планируемых изменений границ земель различных категорий;

предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

красным линиям;

границам земельных участков;

границам населенных пунктов;

границам муниципальных образований;

естественным границам природных объектов.

Границы зон с особыми условиями использования территории установлены с учетом:

границ особо охраняемых категорий земель (земли лесного фонда, земли водного фонда);

особо охраняемых природных территорий (памятник природы, ботанический заказник);

охраняемых зон магистральных трубопроводов, инженерных сетей (электросетевого хозяйства, сетей связи, газопроводов и т.п.);

территорий объектов культурного наследия

водоохраняемых зоны и зон санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения;

санитарно-защитных зон промышленных объектов;

придорожных полос автомобильных дорог.

Перечень территориальных зон градостроительного зонирования территории.

Код обозначения	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>Ж1</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>О1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>О2</b>	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>П104</b>	Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
<b>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
<b>И</b>	Зона инженерной инфраструктуры
<b>Т1</b>	Зона автомобильного транспорта
<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>Сх1</b>	Зона сельскохозяйственных угодий
<b>Сх101</b>	Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства
<b>Сх2</b>	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<b>Р1</b>	Зона объектов физкультуры и спорта
<b>Р2</b>	Зона объектов отдыха и прогулок
<b>Р3</b>	Зона ландшафтно-рекреационных территорий
<b>ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>	
<b>ЗЛФ</b>	Земли лесного фонда
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<b>Сп1</b>	Зона кладбищ
<b>Сп2</b>	Зона размещения отходов производства и потребления
<b>ТОП</b>	Территории общего пользования
<b>СЗ</b>	Зоны резервных территорий

Границы зон с особыми условиями использования территории.

№	Виды зон с особыми условиями использования территории
1	Граница зоны особо охраняемых территорий природоохранного значения (ООПТ)
2	Граница зоны особо охраняемых территорий историко-культурного

№	Виды зон с особыми условиями использования территории
	значения (ОКН)
3	Граница водоохраных зон и прибрежных защитных полос (ВОЗ)
4	Граница санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО)
5	Граница санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (СЗЗ)
7	Граница охранных зон газораспределительных сетей (ОГС)
8	Граница охранных зон объектов электрических сетей (ОЭ)
9	Граница охранных зон линий сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии (ОСР)
10	Граница зоны нормативного недропользования - месторождения полезных ископаемых (твердых)
11	Граница зоны подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлен согласно **Классификатору видов разрешенного использования земельных участков** (далее «классификатор»), утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ №540 от 1 сентября 2014 г. (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)

## РАЗДЕЛ III

### РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты по территориальным зонам.

Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Лозновского сельского поселения Муниципального района «Чернянский район» Белгородской области.

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Лозновского сельского поселения Муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам, приведены в разделе III главе 2 настоящих Правил.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ включают в себя:

- 1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. Размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они размещаются на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов и имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежнорасположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в разделе III главе 2 настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 15-20 % общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе позиция Минстроя по вспомогательным видам: устанавливаются для конкретной территориальной зоны в тех случаях, когда это необходимо для более детального регулирования.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требований технических регламентов и

иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

## ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

**Ж1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

*Зона индивидуальной жилой застройки **Ж1** – выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих, строящихся и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Бытовое обслуживание*)	3.3
Общественное питание*)	4.6
Магазины*)	4.4
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
<i>Примечание:</i>	

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<p><i>*) Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования («Бытовое обслуживание», «Общественное питание», «Магазины»), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.</i></p> <p><i>**) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</i></p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами.**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Наименование объекта капитального строительства	От красной линии	От границ с соседними земельными участками	От границ с землями общего пользования
Основной объект капитального строительства	не менее 5м (от улиц) не менее 3м (от проездов)	3м	5 м

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей объектов капитального строительства – не выше 3-х этажей.

максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета или (конька) кровли не более – 12м, от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 9,9 м.

## **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 40%.

### **Иные показатели:**

В отношении земельных участков, формируемых (преобразуемых) с целью предоставления гражданам по программам «Обеспечение жильём участников ВОВ», «Переселение граждан из аварийного и ветхого жилья», «Обеспечение жильём детей-сирот», минимальный размер земельного участка – не менее 800 кв.м.

Требования к ограждению земельных участков:

высота ограждения земельных участков должна быть не более – 1,8 метров;

ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Требования к вспомогательным строениям, сооружениям и зеленым насаждениям:

Все вспомогательные сооружения должны быть этажностью не более одного этажа;

Количество машино/мест гаража не более двух;

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – в соответствии с расчетом.

Расстояние от границы участка до хозяйственных построек (бани, гаража) – 1м., от постройки для содержания скота и птицы – 4м.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

## **ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

**О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

*Зона О1 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий местных (локальных) центров и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, для размещения объектов малого бизнеса и иной предпринимательской деятельности.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Общественное управление	3.8
Деловое управление	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Магазины	4.4

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Здравоохранение	3.4
Образование и просвещение	3.5
Религиозное использование	3.7
Рынки	4.3
Обслуживание автотранспорта	4.9
Спорт	5.1
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
<p><i>Примечание:</i>  ***) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.;

максимальная площадь земельного участка – 1200 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Наименование	От красной линии	Расстояние от зданий (границ участка) учреждений и предприятий до стен жилых зданий

Наименование	От красной линии	Расстояние от зданий (границ участка) учреждений и предприятий до стен жилых зданий
объект капитального строительства	6м, кроме пожарного депо (10м) и объектов гостиничного обслуживания (8 м)	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 2-3 этажа; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности – 10 м. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения, значений: республиканского местного	100 работающих То же	10-20 5-7
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	10-15
Парки культуры и отдыха	100 единовременных	5-7

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	посетителей 100 м торговой площади	5-7
Рынки	50 торговых мест	20-25
Рестораны и кафе общегородского значения	100 мест	10-15
Гостиницы высшего разряда	То же	10-15
Прочие гостиницы	«	6-8

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется для объектов общей площадью торгового зала:

- 220 кв.м. – 1 маш/место;
- 360 кв.м. – 2 маш/ места;
- 650 кв.м. – 3 маш/места;
- от 900 и более – 4-5 маш/места.

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания общественных зданий размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.(СНиП 2.07.01-89\*)

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м					
	От гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				От станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10**	10**	15	25	15	20

**Примечание:**

\*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м	
	От гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей	От станций технического обслуживания при числе постов

не менее 12 м.

- Расстояния следует определять от окон общественных зданий до стен гаража или границ открытой стоянки.

- Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице 3 расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону общественных зданий.

- Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице 3 расстояния допускается принимать по интерполяции.

- В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

Выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении:

- ступеней и пандусов для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;

- прямиков для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара;

- прямиков подвальных или полуподвальных окон;

- козырьков над входами, включая висящие на кронштейнах и опирающиеся на колонны;

- колонн, пилястров, карнизов и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;

- балконов, эркеров и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара;

- балконы и эркеры могут выступать за красную линию не более чем на 1,5 метра, но не более чем на половину ширины тротуара.

**О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

*Зона объектов социального и коммунально-бытового обслуживания О2 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (в основном общественных некоммерческих организаций), объектов здравоохранения, образования и просвещения, бытового обслуживания населения и специализированных видов деятельности, связанных с обеспечением населения и организаций коммунальными услугами.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Здравоохранение	3.4
Образование и просвещение	3.5
Культурное развитие	3.6
Религиозное использование	3.7
Обеспечение научной деятельности	3.9
Ветеринарное обслуживание	3.10
Спорт	5.1
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Рынки	4.3
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6
Обслуживание автотранспорта	4.9
Объекты придорожного сервиса	4.9.1
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Связь	6.8
<p><i>Примечание:</i>                      **) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 60 кв. м. за исключением объектов образования и просвещения 3180 кв. м. – в дошкольных учреждениях и 2000 кв. м. в общеобразовательных школах;

максимальная площадь земельного участка – 4,0 га;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Наименование	от стен до красной линии	до границы участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям
Объекты капитального строительства	6 м, кроме объектов образования и просвещения (10 м)	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 2-3 этажа, кроме общеобразовательных школ 3-4эт;

максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности – 10 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 %, кроме территории дошкольных учреждений – 50% и территории общеобразовательных школ – 40%.

требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.;

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	«	10-15
Больницы	100 коек	3-5
Поликлиники	100 посещений	2-3
Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей	100 мест	3-5
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	10-15

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	5-7
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	100 м торговой площади	5-7
Рынки	50 торговых мест	20-25
Рестораны и кафе общегородского значения	100 мест	10-15
Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования		1 машино-место на 7 работников
Объекты среднего и высшего профессионального образования		1 машино-место на 7 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется для объектов общей площадью торгового зала:

- 220 кв.м. – 1 маш/место;
- 360 кв.м. – 2 маш/ места;
- 650 кв.м. – 3 маш/места;
- от 900 и более – 4-5 маш/места.

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания общественных зданий размещаемых на жилых территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.(СНиП 2.07.01-89\*):

Здания, до которых	Расстояние, м
--------------------	---------------

определяется расстояние	От гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				От станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10**	10**	15	25	15	20
Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения	15	25	25	50	50	*

**Примечание:**

\*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

- Расстояния следует определять от окон общественных зданий до стен гаража или границ открытой стоянки.

- Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице 3 расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону общественных зданий.

- Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице 3 расстояния допускается принимать по интерполяции.

- В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

Выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении:

- ступеней и пандусов для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;

- прямиков для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара;

- прямиков подвальных или полуподвальных окон;

- козырьков над входами, включая висящие на кронштейнах и опирающиеся на колонны;

- колонн, пилястров, карнизов и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;

- балконов, эркеров и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара;

- балконы и эркеры могут выступать за красную линию не более чем на 1,5 метра, но не более чем на половину ширины тротуара.

Параметры объектов религиозного использования:

высота средней части храма (без барабана и купола) при квадратном плане, должна составлять – 6 м;

минимальная высота помещений от пола до потолка малых храмов должна составлять – 3 м;

высота церкви вместе с куполом равна удвоенной длине большей стороны прямоугольника – 24,0 м;

высота иконостаса не подлежит установлению;

высота часовен от пола до потолка должна быть – 3,0 м.;

высота колокольни не подлежит установлению.

#### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П104 Зона производственных объектов V класса опасности

*Зона П104 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

#### **Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П104**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Производственная деятельность	6.0
Легкая промышленность	6.3
Пищевая промышленность	6.4
Связь	6.8
Склады	6.9
Обеспечение научной деятельности	3.9
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Бытовое обслуживание*)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Магазины*)	4.4
Общественное питание*)	4.6
Объекты придорожного сервиса	4.9.1
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Деловое управление	4.1
Обслуживание автотранспорта	4.9
Железнодорожный транспорт	7.1
Автомобильный транспорт	7.2
Трубопроводный транспорт	7.5
Специальная деятельность	12.2
<i>Примечание:</i>	

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<p><b>**)</b> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 25 кв. м.

максимальная площадь земельного участка – 5800 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от красной линии до стен объектов капитального строительства – 1м;

от границ участка до стен зданий, строений, сооружений – на расстоянии – 1 м., при соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков зоны производственных объектов V класса опасности *не подлежит установлению*;

максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 80%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчёта 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 1500 кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. метров общей площади объектов – для объектов промышленных объектов, складских объектов; для предприятий по первичной переработке и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей *не нормируется.*

## ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### И Зона инженерной инфраструктуры

*Зоны объектов инженерной инфраструктуры И выделены для обеспечения правовых условий функционирования территорий, предназначенных для размещения объектов и сооружений инженерной инфраструктуры, обслуживающих поселение и транзитных инженерных сетей, проходящих по территории сельского поселения.*

### **Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны И**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Энергетика	6.7

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
Связь	6.8
Трубопроводный транспорт	7.5
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Объекты гаражного назначения	2.7.1
Специальное пользование водными объектами	11.2
Гидротехнические сооружения	11.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Деловое управление	4.1
Обслуживание автотранспорта	4.9
<i>Примечание:</i> **) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;  
максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;  
предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от красной линии до стен объектов капитального строительства – 1 м;  
от границ участка до стен зданий, строений, сооружений – на расстоянии – 1 м., при соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории зоны инженерной инфраструктуры земельных участков *не подлежит установлению*;  
максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчёта 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 1500 кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. метров общей площади объектов – для объектов промышленных объектов, складских объектов; для предприятий по первичной переработке и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

**T1 Зона автомобильного транспорта**

*Зоны T1 объектов автомобильного транспорта выделены для условий формирования территорий объектов транспортной инфраструктуры, обслуживающих сельское поселение и транзитных автодорог, проходящих по территории.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны T1**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Обслуживание автотранспорта	4.9
Объекты придорожного сервиса	4.9.1
Автомобильный транспорт	7.2
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Объекты гаражного назначения	2.7.1

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
Бытовое обслуживание	3.3
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
<p><i>Примечание:</i>  ***) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от красной линии до стен зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

от границ участка до стен зданий, строений, сооружений - 1 метров (кроме объектов автомобильного транспорта – согласно – НПБ 11-98. «Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности», минимальное расстояние – 12 м., максимальное расстояние – 25 м).

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – водноэтажные. Допускается проектирование двухэтажных зданий I или II степени огнестойкости класса С0 общей площадью не более 150 м<sup>2</sup>. максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8,5 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 40%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей *не нормируется*.

## ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Сх1 Сельскохозяйственных угодий.

Согласно ГрК РФ статьи 36 п. 6 градостроительные регламенты *не устанавливаются* для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Сх1013 Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства

*Цель выделения зоны Сх101 - сохранение и развитие земель сельскохозяйственного использования, предназначенных для садоводства и огородничества жителей сельского поселения и дачного хозяйства.*

## Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2
Ведение дачного хозяйства	13.3
Пчеловодство	1.12
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Питомники	1.17
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции*)	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства*)	1.18
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
<p><i>Примечание:</i></p> <p>*) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к дорогам всех типов, являющихся территориями общего пользования.</p> <p>**) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

### Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

#### Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка – 0,04 га;

максимальная площадь земельного участка – 0,15 га;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

#### Минимальные отступы от границ земельных участков.

Наименование объекта капитального строительства	От красной линии	От границ с соседними земельными участками	От границ с землями общего пользования
садового дома	не менее 5м	3м	5 м

Наименование объекта капитального строительства	От красной линии	От границ с соседними земельными участками	От границ с землями общего пользования
	(от улиц и проездов)		

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей для садового дома - не выше 1-ого этажа, с мансардой

максимальная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли не более – 4м, до конька скатной кровли не более – 7м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 20%.

**Иные показатели:**

Требования к ограждению земельных участков:

высота ограждения земельных участков должна быть не более – 1,8 метров;

ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Минимальные отступы от границ земельных участков вспомогательных объектов и зеленых насаждений.

от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;

от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м;

при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен садового дома и хозяйственных построек (гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – в соответствии с расчетом.

Сх2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сх-2**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Овощеводство	1.3
Животноводство	1.7
Пчеловодство	1.12
Рыбоводство	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
Питомники	1.17
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Пищевая промышленность	6.4
Склады	6.9
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
Обеспечение сельскохозяйственного производства*)	1.18
Ветеринарное обслуживание	3.10
Деловое управление	4.1
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
<p><i>Примечание:</i></p> <p><i>*) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к дорогам всех типов, являющихся территориями общего пользования.</i></p> <p><i>***) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</i></p>	

**Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 0,1 га;

максимальная площадь земельного участка – 100 га;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Наименование объекта капитального строительства	От красной линии	От границ с соседними земельными участками	От границ с землями общего пользования
основной объект	1м	1м	3 м

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей – не подлежит установлению;

максимальная высота – не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки не более 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчёта 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 1500 кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. метров общей площади объектов – для объектов, складских объектов; для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв.м. на одно место.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей не нормируется.

## ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны рекреационного назначения предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, и использования ценных в природном отношении территорий для организации кратковременного отдыха, спорта и досуга населения; допускается благоустройство территории, обустройство и содержание прогулочных зон и зон отдыха, строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Р1 Зона объектов физкультуры и спорта

Зона **Р1** выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-1**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
спорт	5.1
природно-познавательный туризм	5.2
туристическое обслуживание	5.2.1
охота и рыбалка	5.3
<b>условно разрешенные виды использования**)</b>	
магазины	4.4
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
развлечения	4.8
поля для гольфа или конных прогулок	5.5
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
коммунальное обслуживание	3.1
связь	6.8
<i>Примечание: **) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования</i>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.

максимальная площадь земельного участка – 45000 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от красной линии до стен объектов капитального строительства – 1м;

от границ участка до стен зданий, строений, сооружений – на расстоянии – 1м., при соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков зоны объектов физкультуры и спорта *подлежит установлению*;

максимальная высота зданий не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

	<b>Вид использования</b>	<b>Минимальная площадь озелененных территорий</b>
1	2	4
1	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Санаторные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
3	Прочие	14% территории земельного участка

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей	100 мест	3-5
Парки культуры и отдыха	100 одновременных посетителей	5-7
Гостиницы высшего разряда	То же	10-15
Прочие гостиницы		6-8
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 одновременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	То же	7-10
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	То же	10-15
Береговые базы маломерного флота	То же	10-15
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Гостиницы (туристские и курортные) Мотели и кемпинги	То же «	5-7 По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	7-10

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчёта 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 1500 кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания.

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв.м. на одно место;

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания общественных зданий размещаемых на жилые территории, следует принимать не менее приведенных в таблице.(СНиП 2.07.01-89\*):

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м					
	от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10**	10**	15	25	15	20
Лечебные учреждения со стационаром	25	50	*	*	50	*

**Примечание:**

\*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

Расстояния следует определять от окон общественных зданий до стен гаража или границ открытой стоянки.

Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице 3 расстояния

допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону общественных зданий.  
 Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице 3 расстояния допускается принимать по интерполяции.  
 В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

**P2** Зона объектов отдыха и прогулок.

*Зона **P2** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования ценных в природном отношении территорий в целях кратковременного массового отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, осуществления необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны P2**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Охота и рыбалка	5.3
Причалы для маломерных судов	5.4
деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
охрана природных территорий	9.1
Общее пользование водными объектами	11.1
<b>условно разрешенные виды использования**)</b>	
культурное развитие	3.6
развлечения	4.8
религиозное использование *)	3.7
общественное питание	4.6
магазины	4.4
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
спорт	5.1
обслуживание автотранспорта	4.9
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
коммунальное обслуживание	3.1

*Примечание:*

*\*\*)Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования.*

*\*)допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.*

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная и максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений - 1 м;

от красной линии до стен зданий, строений, сооружений – 1м.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается 2- 3 этажа;

максимальная высота зданий – не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки не более 20%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

	<b>Вид использования</b>	<b>Минимальная площадь озелененных территорий</b>
1	2	4
1	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Санаторные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
3	открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
4	Прочие	14% территории земельного участка

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей	100 мест	3-5
Парки культуры и отдыха	100 одновременных	5-7

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	посетителей 100 м торговой площади	5-7
Прочие гостиницы	«	6-8
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 одновременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	То же	7-10
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	То же	10-15
Береговые базы маломерного флота	То же	10-15
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	5-7
Мотели и кемпинги	«	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	7-10

Площади машино-мест для хранения:

размеры земельных участков автостоянок (в квадратных метрах на одно место парковки) следует принимать: для легковых автомобилей - 25 м<sup>2</sup>; автобусов - 40 м<sup>2</sup>; для велосипедов - 0,9 м<sup>2</sup>;

площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв.м. на одно место;

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания общественных зданий размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.(СНиП 2.07.01-89\*):

Здания, до которых	Расстояние, м
--------------------	---------------

определяется расстояние	от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10**	10**	15	25	15	20
Лечебные учреждения со стационаром	25	50	*	*	50	*

**Примечание:**  
 \*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.  
 Расстояния следует определять от окон общественных зданий до стен гаража или границ открытой стоянки.  
 Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице 3 расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону общественных зданий.  
 Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице 3 расстояния допускается принимать по интерполяции.  
 В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

Иные показатели в сфере обеспечения рекреационного назначения:

расчетное число одновременных посетителей территории парков (человек на гектар) следует принимать не более: для центральных парков - 100 чел./га; для парков зон отдыха - 70 чел./га;

автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа;

хозяйственные зоны парков следует располагать не ближе 50 метров от мест массового скопления отдыхающих;

общественные туалеты следует устраивать на расстоянии не ближе 50 метров от мест массового скопления отдыхающих, исходя из расчета - одно место плюс одно место, оборудованное для использования инвалидами, на 500 посетителей;

размеры зеленых устройств декоративного назначения (зимних садов) следует принимать из расчета 0,1 квадратных метра на одного посетителя;

в рекреационных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства, площадь питомников следует принимать из расчета 3 квадратных метра на человека, но не менее 80 гектаров.

**РЗ** Зона ландшафтно-рекреационных территорий.

*Цель выделения зоны **РЗ** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования ценных в природном отношении территорий в целях кратковременного массового отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, осуществления необходимых природоохранных и*

природовосстановительных мероприятий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны РЗ**

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
запас	12.3
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
туристическое обслуживание	5.2.1
охрана природных территорий	9.1
природно-познавательный туризм	5.2
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
коммунальное обслуживание	3.1
<p><i>Примечание:</i>                      **) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.</p>	

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.

максимальная площадь земельного участка – 45000 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

от красной линии до стен объектов капитального строительства – 1м;

от границ участка до стен зданий, строений, сооружений –на расстоянии – 1м., при соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельныхучастков зоны объектов физкультуры и спортане *подлежит установлению*;

максимальная высота зданий не подлежит установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

	<b>Вид использования</b>	<b>Минимальная площадь озелененных территорий</b>
1	2	4
1	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Санаторные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
3	Прочие	14% территории земельного участка

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	5-7
Прочие гостиницы		6-8
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	То же	7-10
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	То же	10-15
Береговые базы маломерного флота	То же	10-15
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	5-7
Мотели и кемпинги	«	По расчетной вместимости

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв.м. на одно место;

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сп1 Зона кладбищ.

*Зоны кладбищ выделены для обеспечения условий использования мест захоронений на территории сельского поселения. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сп1**

Наименование вида разрешенного использования	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
ритуальная деятельность	12.1
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
религиозное использование	3.7
историческая	9.3
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
коммунальное обслуживание	3.1
связь	6.8
обслуживание автотранспорта	4.9

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 0,24га.;

максимальная площадь земельного участка – 10,0 га.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

минимальный отступ от красной линии не менее 5 метра.

минимальный отступ от границ земельного участка – 1м, до стен жилых домов – 50 м; до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 50 м.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей и максимальная высота зданий не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

Максимальный процент застройки – 20%.

**Иные показатели:**

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

№ п.п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:  
минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 20 % от территории земельного участка.

Максимальная площадь мест захоронения:

для всех типов кладбищ максимальная площадь мест захоронения должна составлять – 70 % общей площади кладбищ.

Сп2 Зона размещения отходов производства и потребления.

*Зона особого режима Сп2 выделена для обеспечения правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.*

### **Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сп2**

Наименование вида разрешенного использования	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
специальная деятельность	12.2
Ветеринарное обслуживание	3.10
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
коммунальное обслуживание	3.1
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
обслуживание автотранспорта	4.9
связь	6.8

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

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка – 0,03 га.;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.;

предельные размеры земельных участков (за исключением площади) не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей и максимальная высота зданий не подлежит установлению;

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки не подлежит установлению;

**Иные показатели:**

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

№ п.п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	4
1	Объекты общественной, деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 7 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков для объектов ветеринарного обслуживания составляет 14 % от территории земельного участка.

Требования для объектов капитального строительства ветеринарного обслуживания:

от красной линии достен зданий, строений, сооружений - 1 м;

от границ земельных участков – 1 м.;

от земель общего пользования – 3 метра.

высота зданий, строений, сооружений ветеринарного обслуживания на территории земельных участков устанавливается 2-3 этажа. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари.

максимальный процент застройки для объектов ветеринарного обслуживания не более 60%.

ТОП Территории общего пользования

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ТОП**

Наименование вида разрешенного использования	Код вида
<b>основные виды разрешенного использования</b>	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
<b>условно разрешенные виды использования</b>	
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
<b>вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
Обслуживание автотранспорта	4.9

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

Наименование	от стен до красной линии	до границы участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям
Объекты капитального строительства	Не подлежат установлению	

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

максимальное количество этажей – 1эт.;

максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 5,0 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

максимальный процент застройки – 60%.

**Иные показатели:**

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет – 14 %,

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Парки культуры и отдыха	100 одновременных посетителей	5-7

Площади машино-мест для хранения:

Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.

Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

**СЗ Зоны резервных территорий**

Согласно ГрК РФ статьи 36 п. 6 градостроительные *регламенты не устанавливаются* для земель запаса, использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

## ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОИЙ

Зоны особо охраняемых категорий земель предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, ценных в природном отношении территорий, растительного и животного мира.

ЗЛФ Земли лесного фонда.

Согласно ГрК РФ статьи 36 п. 6 градостроительные *регламенты не устанавливаются* для земель лесного фонда, использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных границами зон с особыми условиями использования территорий.

Граница зоны особо охраняемых территорий природоохранного значения (ООПТ).

### **ООПТ Зона особо охраняемых природных территорий**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные *регламенты не устанавливаются* для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти Белгородской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

Граница зоны особо охраняемых территорий историко-культурного значения (ОКН).

### **ОКН Зоны охраны объектов культурного наследия**

*Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.*

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон,

определенных на карте, приведенной в статье 24, главы 4, части II настоящих Правил.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с законом Белгородской области от 13 ноября 2003 № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области», постановлением правительства Белгородской области от 15 сентября 2008 года №15-пп «Об областной целевой программе «Развитие и сохранение культуры и искусства Белгородской области на 2009-2013 годы», и «Региональными нормами градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области от 19 ноября 2007 г. № 264-пп», которые излагаются в настоящей статье применительно к:

территориям памятников – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

объединенной охранный зоны памятников истории и культуры (ООЗ);

объединенной зоны регулирования застройки первой категории (ОЗРЗ-1);

объединенной зоны регулирования застройки второй категории (ОЗРЗ-2);

3. На территории памятника – земельном участке, на котором располагается объект культурного наследия, разрешаются:

работы по сохранению объекта культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, предотвращающая его разрушение;

деятельность, способствующая сохранению памятников, использование их в целях туризма, науки, культуры, просвещения.

запрещаются:

проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения памятника;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов рекламного характера, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объекта культурного наследия.

4. В объединенных охранных зонах памятников истории и культуры разрешается осуществлять по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия:

работы по сохранению пространственно-планировочной структуры, исторически ценной застройки, сложившегося ландшафта, воссозданию объектов культурного наследия, обеспечению или резервированию возможностей восстановления его ранее утраченных элементов и параметров;

должны быть обеспечены необходимая для сохранности памятников гидрогеологическая и инженерно-геологическая обстановка, а также защита от динамических воздействий и пожарная безопасность;

работы по благоустройству и озеленению территории, устройству дорог местного значения и проездов, в отдельных случаях – небольших автостоянок;

работы по установке информационных стендов и витрин, относящихся к объектам культурного наследия и землям историко-культурного назначения;

работы по замене выводимых из зоны промышленных и коммунально-складских объектов и других сносимых построек зданиями, сооружениями или зелёными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию объектов культурного наследия;

выделять лакуны - незастроенные участки или участки с незавершенной средой, подлежащие активному градостроительному вмешательству (новому строительству, реконструкции).\*)

специальные меры, направленные на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

Из рассматриваемой зоны необходимо выводить объекты, которые наносят физический и эстетический ущерб памятникам, вызывая чрезмерные грузовые потоки, загрязняя почву, атмосферу и водоемы.

В охранных зонах памятников истории и культуры запрещается:

хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор предмета охраны объектов культурного наследия;

снос, перемещение и изменение недвижимых памятников истории и культуры, а также строительство новых зданий и сооружений, за исключением возводимых в порядке реставрации или регенерации архитектурного ансамбля;

снос зданий фоновой застройки, ценных в градостроительном отношении, образующих ткань ландшафта;

размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов среды рекламного характера;

строительство объектов капитального строительства, не связанных с обеспечением сохранения и использования объектов культурного наследия.

Об особенностях и ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, см. статьи 5, 35, 36, 37, 49, 52, 53 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ

Граница зоны с особыми условиями использования, источников питьевого водоснабжения (ЗСО).

### **ЗСО Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с

учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

### 3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### 3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

#### 3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

#### 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование

изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Белгородской области лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

6) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### 3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

2) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах

прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

б) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, бытовых и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

### 3.3. Мероприятия по санитарно–защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Граница зоны санитарного, защитного и санитарно-защитного значения (СЗЗ).

### **СЗЗ Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливаются:

виды запрещенного использования

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:  
жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;  
территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  
спортивных сооружений;  
детских площадок;  
образовательных и детских учреждений;  
лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;  
других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;  
объекты пищевых отраслей промышленности;  
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;  
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, 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, поликлиники;  
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  
бани;  
прачечные;  
объекты торговли и общественного питания;  
мотели, гостиницы;  
гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;  
пожарные депо;  
местные и транзитные коммуникации;  
ЛЭП;  
электростанции;  
нефте- и газопроводы;  
артезианские скважины для технического водоснабжения;  
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,  
канализационные насосные станции;  
сооружения оборотного водоснабжения;  
автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей;  
зеленые насаждения;  
малые формы и элементы благоустройства;  
сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;  
предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;  
питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. На территориях СЗЗ кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

4. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

5. Размеры СЗЗ устанавливаются для промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

6. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательной.

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены:

- размер и границы санитарно-защитной зоны;
- мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим ее использования.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включающие, в случае необходимости, отселение жителей.

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

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в

соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Граница охранных зон газораспределительных сетей (ОГС).

### **ОГС Охранные зоны газораспределительных сетей.**

На территории охранных зон газораспределительных сетей (далее ОГС) в соответствии с законодательством Российской Федерации, Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Виды запрещенного использования:

-разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

-перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

-огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

-разводить огонь и размещать источники огня;

-рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

-открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

-набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

-самовольно подключаться к газораспределительным сетям

Граница охранных зон объектов электрических сетей (ОЭ).

### **ОЭ Охранные зоны объектов электрических сетей.**

На территории охранных зон газораспределительных сетей (далее ОГС) в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Виды запрещенного использования:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

г) размещать свалки.

3. Условно разрешается:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных ЛЭП

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных ЛЭП.

Граница охранных зон линий сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии (ОСР).

## **ОСРОхранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радификации.**

На территории охранных зон газораспределительных сетей (далее ОГС) в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578).

Виды запрещенного использования:

- а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радификации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радификации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;
- б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;
- в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);
- г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;
- д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радификации в целях пользования услугами связи;
- е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радификации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

3. Условно разрешается:

- а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м.)
- б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлен. взрывных работ;
- в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;
- г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радификации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;
- е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радификации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Граница зоны подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ЗЧС).

### **ЗЧС Зоны подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

### **ГРАНИЦЫ ЗОНИНОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Граница зон устойчивого развития территории.

*Граница развития предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий при перспективном градостроительном развитии.*

*После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне на подлежащей освоению территории.*

*На границу устойчивого развития действия регламентов не распространяется.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.*