



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«РНИиПИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

---

Правила землепользования и застройки  
Авиловского сельского поселения  
Константиновского района Ростовской области

Муниципальный контракт № 191 от 26 сентября 2011г.

**Часть II**  
**Градостроительные регламенты**

**03/2-11-ПЗЗ**

Директор  
Главный архитектор проекта

Т. Г. Морозова  
А.И. Гудень

Ростов-на-Дону  
2012

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ  
РЕГЛАМЕНТЫ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
АВИЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Содержание:

<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
<b>Статья 1. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ .....</b>	<b>5</b>
<b>Статья 2. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ     УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>6</b>
<b>Статья 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ     УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОРЯДОК     ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>8</b>
<b>Статья 4. ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО     СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО     СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>11</b>
<b>Статья 5. МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....</b>	<b>12</b>
<b>Статья 6. МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО     СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>12</b>
<b>Статья 7. МАКСИМАЛЬНЫЕ ВЫСТУПЫ ЗА КРАСНУЮ ЛИНИЮ ЗДАНИЙ,     СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ.....</b>	<b>13</b>
<b>Статья 8. МАКСИМАЛЬНАЯ ВЫСОТА ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ,     СООРУЖЕНИЙ.....</b>	<b>13</b>
<b>Статья 9. МИНИМАЛЬНАЯ ДОЛЯ ОЗЕЛЕНЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>14</b>
<b>Статья 10. МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ     ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА .....</b>	<b>16</b>
<b>Статья 11. МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО МЕСТ НА ПОГРУЗОЧНО-     РАЗГРУЗОЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ.....</b>	<b>17</b>
<b>Статья 12. МАКСИМАЛЬНАЯ ВЫСОТА ОГРАЖДЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ     УЧАСТКОВ.....</b>	<b>18</b>
<b>ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....</b>	<b>18</b>
<b>Статья 13. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН .....</b>	<b>18</b>
<b>Статья 14. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (СХ-1)ОШИБКА! ЗАКЛАДКА</b>	

Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2).....	20
Статья 16. Зона жилой застройки (Ж-1)ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
Статья 17. Зона развития жилой застройки (Ж-2)ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
Статья 18. Зона многофункционального назначения (ОЖ)ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
Статья 19. Зона здравоохранения (ОС-1) .....	27
Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)..	29
Статья 21. Зона спортивного назначения (ОС-3).....	29
Статья 22. Зона производственного и коммунально-складского .....	31
назначения (ПК).....	31
Статья 23. Зона инженерно-технического обеспечения (И).....	31
Статья 24. Зона рекреационно-ландшафтного зонирования (Р).....	33
Статья 25. Зона лесов (Р-1).....	34
Статья 26. Зона внешнего транспорта (Т).....	35
Статья 27. Зона ритуального назначения (С-1) .....	36
Статья 28. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2) .....	37
Статья 29. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3) .....	38
Статья 30. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	19
Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.....	43

### **ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «АВИЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ» КОНСТАНТИНОВСКОГО РАЙОНА....**

Статья 31. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1).....	43
---	----

<b>Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Авилов Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2).....</b>	<b>43</b>
<b>Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Нижнежуравский Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2).....</b>	<b>43</b>

## **Часть 2.**

### **Градостроительные регламенты**

#### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Авиловское сельское поселение» Константиновского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытыми поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или

уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

6. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории**

1. На карте (Приложение 1) Правил выделены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;
- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с учетом требований:

- федеральных законов;
- постановлений Правительства Российской Федерации;
- технических регламентов\*

\*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

3. В границах зон действия ограничений отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, памятников культуры.

4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим

территориальным зонам статьей 13, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 28-29 настоящих Правил.

### **Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения,



рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

5. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим

законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

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

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования, разрешенные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 части I настоящих Правил;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, который в установленном порядке и в установленный срок

предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение в органе архитектуры и градостроительства администрации поселения на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 22 части I настоящих Правил.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

#### **Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельного участка;
- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;
- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;

- минимальная доля озеленения земельного участка.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

## **Статья 5. Минимальная площадь земельного участка**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

## **Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений

общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проемов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

#### **Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений**

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

- в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров.

#### **Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- Генерального плана;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады, выходы на кровлю

максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

## **Статья 9. Минимальная доля озелененной территории**

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены и не используются (не предназначены для использования) под проезжую часть, парковку или тротуар и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарник, высокоствольные растения и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая указанными объектами не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым

как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в пункте 4 настоящей статьи, приведена в таблице 1.

### **Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома*	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
5	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	50% территории земельного участка
6	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
7	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта	15% территории земельного участка
8	Объекты коммунального хозяйства,	

	объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта	Не устанавливаются
--	---	--------------------

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

## **Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта**

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);
- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются:

- из расчета 25 кв.м на 1 автомобиль (с учетом проездов);
- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

- для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.



Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

**Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1.	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
2.	Многоквартирные дома	1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома
3.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4.	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
5.	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
6.	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
7.	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха)	1 машино-место на 1 гостиничный номер

**Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках**

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

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

объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

## **Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;

- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;

- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

## **ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### **Статья 13. Виды и состав территориальных зон**

<u><a href="#">СХ-1</a></u>	ЗОНА СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
<u><a href="#">СХ-2</a></u>	ЗОНА СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
<u><a href="#">Ж-1</a></u>	ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
<u><a href="#">Ж-2</a></u>	ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
<u><a href="#">ОЖ</a></u>	ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<u><a href="#">ОС-1</a></u>	ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
<u><a href="#">ОС-2</a></u>	ЗОНА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<u><a href="#">ОС-3</a></u>	ЗОНА СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

<u>ПК</u>	ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<u>И</u>	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
<u>Р</u>	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<u>Р1</u>	ЗОНА ЛЕСОВ
<u>Т</u>	ЗОНА ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
<u>С-1</u>	ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<u>С-2</u>	ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ, ЗАХОРОНЕНИЯ ОТХОДОВ И СКОТОМОГИЛЬНИКОВ
<u>С-3</u>	ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### Статья 14. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)

Градостроительные регламенты не устанавливаются для территорий сельскохозяйственных угодий. Использование земель определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами.

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
Выращивание зерновых и иных с/х культур Овощеводство Птицеводство Свиноводство Рыбоводство Скотоводство Пчеловодство Охота и рыбалка Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции Обеспечение сельскохозяйственного производства Лесные плантации Историко-культурная деятельность	Этажность не более 1 эт. Высота не более 5 метров. Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 50%/10%, Максимальная/минимальная площадь земельного участка 1000000 кв .м./1000 кв.м. Предельные параметры земельного участка не установлены. Минимальные отступы от границ земельного участка 1 метр	Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и

	<p>Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства – IV.</p>	<p>пестицидов</p> <p>Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель</p> <p>Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании</p> <p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами</p>
--	---	---

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
<p>Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках</p> <p>Садоводство</p> <p>Овощеводство</p> <p>Скотоводство</p> <p>Птицеводство</p> <p>Свиноводство</p> <p>Рыбоводство</p> <p>Охота и рыбалка</p> <p>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции</p> <p>Обеспечение сельскохозяйственного производства</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность не более 3 эт.</p> <p>Высота не более 15 метров.</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 50%/10%,</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка 1000000 кв .м./1000 кв.м.</p> <p>Предельные параметры земельного участка не установлены.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 1 метр</p>	<p>Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду</p> <p>Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий</p> <p>Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об</p>

<p>Лесные плантации Историко-культурная деятельность Ведение дачного хозяйства</p>	<p>Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства – IV.</p>	<p>использовании агрохимикатов и пестицидов Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого- токсикологического обследования земель Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами</p>
--	---	---

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

**Статья 16. Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

<i>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>	<i>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>	<i>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</i>
<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Для индивидуального жилищного строительства Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Историко-культурная деятельность Блокированная жилая застройка Общее использование территории</p>	<p>Этажность – не более 3 эт Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м Предельные размеры земельных участков под личное подсобное хозяйство: min. значение – 1500м<sup>2</sup> max. значение – 4000м<sup>2</sup> <small>максимальный\минимальный процент</small> застройки з.у. – 50%\10%</p> <p>Для размещения сблокированных жилых домов не менее 200 кв.м. на каждую блок –секцию, квартиру, в существующей жилой застройке под объектами недвижимости. Коэффициент использования территории: -для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67; -для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5;</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории При проектировании и строительстве в зонах, подверженных паводкам необходимо предусматривать мероприятия, снижающие до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей В пределах участка</p>

	<p>-для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94</p> <p>До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;</li> <li>-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;</li> <li>-от других построек – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).</li> </ul> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом</p> <p>Размеры земельных участков не нормируются</p>	<p>запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.</p> <p>Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).</p> <p>На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.</p> <p>Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.</p> <p>Размещение бань и саун допускается при условии канализованные стоков</p> <p>Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования</p> <p>Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов)</p>
--	---	---

<p>Обслуживание жилой застройки Предпринимательство</p>	<p>Площадь помещений – не более 100 кв. м Высота не более – 14 м</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 200 м<sup>2</sup>/50 м<sup>2</sup></p> <p>Максимальная/минимальный процент застройки земельного участка – 80%/25%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты</p>
---	--	---------------------------------

Объекты гаражного назначения	<p>Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м</p> <p>Площадь на одно машинно-место не более 30 кв.м, площадь на два машинно-места не более 60 кв.м</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка – 100%/70%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	Отдельно стоящие
------------------------------	--	------------------

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Магазины Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Здравоохранение	Площадь помещений – не более 100 кв. м	Встроенные в объекты основного вида использования
Ведение дачного хозяйства Объекты гаражного назначения Коммунальное обслуживание	<p>Этажность – 1 эт</p> <p>Высота – не более 5 м (до конька)</p> <p>Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м</p> <p>Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м</p> <p>Площадь на одно машинно-место не более 30 кв.м, площадь на два машинно-места не более 60 кв.м.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м./10 кв. м</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 70%/30%.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов</p> <p>При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок</p> <p>Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.</p> <p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Магазины. Социальное обслуживание Бытовое обслуживание. Спорт. Деловое управление Общественное управление Культурное развитие. Общественное питание	Этажность – не более 2 эт Высота – не более 12 м Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м./200 кв. м Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 70%/30% Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.	Отдельно стоящие объекты. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории

### Статья 17. Зона развития жилой застройки (Ж-2)

Выделяется для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки и межевания территории.

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Для индивидуального жилищного строительства Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Историко-культурная деятельность Блокированная жилая застройка Общее использование территории	Этажность – не более 3 эт Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м Предельные размеры земельных участков под личное подсобное хозяйство: min. значение – 1500м <sup>2</sup> max. значение – 4000м <sup>2</sup> максимальный/минимальный процент застройки з.у. – 50%/10% Для размещения сблокированных жилых домов не менее 200 кв.м. на каждую блок – секцию, квартиру, в существующей жилой застройке под объектами недвижимости. Коэффициент использования территории: - для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67; - для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5; - для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 До границы соседнего участка расстояния должны	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. При проектировании и строительстве в зонах, подверженных паводкам необходимо предусматривать мероприятия, снижающие до допустимого уровня отрицательное воздействие на защищаемые территории, здания и сооружения. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. Не допускается размещать специализированные магазины



	<p>быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;</li> <li>-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;</li> <li>-от других построек – 1 метр (при условии соблюдения противопожарных разрывов).</li> </ul> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом</p> <p>Размеры земельных участков не нормируются</p>	<p>строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).</p> <p>На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.</p> <p>Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.</p> <p>Размещение бань и саун допускается при условии канализованных стоков</p> <p>Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования</p> <p>Хозяйственные п</p>
--	---	--

		<p>лошадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов)</p>
<p>Обслуживание жилой застройки Предпринимательство</p>	<p>Площадь помещений – не более 100 кв. м Высота не более – 14 м</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 200 м<sup>2</sup>/50 м<sup>2</sup> Максимальная/минимальный процент застройки земельного участка – 80%/25% Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты</p>
<p>Объекты гаражного назначения</p>	<p>Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м Площадь на одно машинно-</p>	<p>Отдельно стоящие</p>

	<p>место не более 30 кв.м, площадь на два машинно-места не более 60 кв.м</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка – 100%/70%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	
--	---	--

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Магазины Социальное обслуживание Бытовое обслуживание Здравоохранение	Площадь помещений – не более 100 кв. м	Встроенные в объекты основного вида использования
Ведение дачного хозяйства Объекты гаражного назначения Коммунальное обслуживание	<p>Этажность – 1 эт</p> <p>Высота – не более 5 м (до конька)</p> <p>Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее 1 м</p> <p>Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5м</p> <p>Площадь на одно машинно-место не более 30 кв.м, площадь на два машинно-места не более 60 кв.м.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м./10 кв. м</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 70%/30%.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов</p> <p>При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок</p> <p>Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам.</p> <p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Магазины. Социальное обслуживание	<p>Этажность – не более 2 эт</p> <p>Высота – не более 12 м</p>	Отдельно стоящие объекты.

Бытовое обслуживание. Спорт. Деловое управление Общественное управление Культурное развитие. Общественное питание	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м./200 кв. м Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 70%/30% Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории
--	---	---

## 18. Зона многофункциональной застройки (ОЖ)

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Малоэтажная            многоквартирная жилая            застройка            Для индивидуального            жилищного строительства            Деловое управление            Магазины            Коммунальное            обслуживание            Социальное обслуживание            Бытовое обслуживание            Здравоохранение            Культурное развитие            Общественное питание            Рынки            Образование и просвещение            Общее пользование            территории</p>	<p>Этажность не более 3 эт.            Высота не более 14 метров            Максимальная/минимальная            площадь земельного участка –            10000 кв. м./ кв. м.            Максимальный/минимальный            процент застройки – 70%/20%            Предельные размеры            земельного участка не            установлены            Минимальные отступы от            границ земельного участка 3            метра.</p>	<p>Новое строительство,            реконструкцию осуществлять по            утвержденному проекту            планировки и межевания            территории.            Ограждение земельных            участков со стороны красных            линий улиц должно быть            единообразным, как минимум, на            протяжении одного квартала.            Не допускается размещение            хозяйственных построек со            стороны красных линий улиц, за            исключением гаражей            В пределах участка            запрещается размещение            автостоянок для грузового            транспорта.            Не допускается размещать            специализированные магазины            строительных материалов,            магазины с наличием в них            взрывоопасных веществ и            материалов, также предприятий            бытового обслуживания, в            которых применяются            легковоспламеняющиеся            жидкости (за исключением            парикмахерских, мастерских по            ремонту обуви).            На землях общего            пользования не допускается</p>

		<p>ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.</p> <p>Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.</p> <p>Размещение бань и саун допускается при условии канализованные стоков</p>
--	--	--

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Обслуживание автотранспорта</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность – 1 эт</p> <p>Высота – не более 5 м (до конька)</p> <p>Расстояние от границ смежного земельного участка – не установлено</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 60 кв. м./10 кв. м.</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки – 100%/50%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Отдельно стоящие объекты.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов</p>

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

## **Статья 19. Зона здравоохранения (ОС-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</p>	<p>Этажность – не более 5 эт.</p> <p>Высота – не более 20 м.</p> <p>Максимальный/минимальный</p>	<p>Земельные участки объектов неделимы.</p> <p>Недопустимо</p>

<p>Стационарное медицинское обслуживание</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>процент застройки земельного участка – 50%/20%.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 30%</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 250000 кв. м./100 кв. м.</p> <p>Предельные параметры земельного участка не установлены.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>перепрофилирование объектов.</p> <p>Прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок недопустимо.</p> <p>Ограждение земельного участка забором высотой не менее 1.6 м</p> <p>Новое строительство и реконструкцию осуществлять по индивидуальным проектам, соблюдая архитектурное единство квартала</p>
---	---	---

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Коммунальное обслуживание</p> <p>Обслуживание автотранспорта</p>	<p>Этажность – не более 1 эт.</p> <p>Высота – не более 5 м.</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка – 40%/20%.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м./400 кв. м.</p> <p>Предельные параметры земельного участка не установлены.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## **Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Образование и просвещение</p> <p>Спорт</p>	<p>Этажность – не более 3 эт.</p> <p>Высота – не более 15 м.</p> <p>Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20.</p>	<p>Новое строительство и реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p>

	<p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка – 40%/20%.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 30</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м./400 кв. м.</p> <p>Предельные параметры земельного участка не установлены.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка 5 метров.</p>	<p>Предусмотреть архитектурно-планировочное и колористическое решение фасадов.</p> <p>Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,5 м.</p> <p>Земельный участок объекта основного вида использования неделим.</p> <p>Перепрофилирование объектов недопустимо.</p> <p>Прокладка линейных объектов на территории земельного участка, имеющих охранные зоны, допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом Администрации города, уполномоченным в области градостроительной деятельности</p>
--	---	--

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 13-33 Глава 2. Градостроительные регламенты территориальных зон настоящих Правил)

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Коммунальное обслуживание</p> <p>Спорт</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка 500 кв. м./10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Этажность не более 1 эт.</p> <p>Высота не более 5 метров</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки – 40%/20%</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метров</p>	

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

### **Статья 21. Зона спортивного назначения (ОС-3)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Спорт.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены 50000 кв. м./100 кв. м.</p> <p>Этажность – не более 3 эт</p> <p>Высота – не более 18 м</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 60%/10%</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра</p>	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p> <p>В проекте предусмотреть архитектурно-планировочное и колористическое решения фасадов</p>

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Коммунальное обслуживание.</p> <p>Обслуживание автотранспорта.</p>	<p>Этажность –1 эт</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка 500 кв. м./10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 90%/10%</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 1 метр</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## **Статья 22. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции Обеспечение сельскохозяйственного производства Коммунальное обслуживание Деловое управление Обслуживание автотранспорта Спорт Магазины Общественное питание Связь Склады Объекты придорожного сервиса Объекты гаражного назначения Общее использование территории	Этажность - 1 эт. Высота - не более 10 м. Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м./50 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 60%/20% Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра. Предельные размеры земельного участка не установлены.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод.

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Обслуживание автотранспорта Объекты гаражного назначения Коммунальное обслуживание	Этажность не более 1 эт Высота не более 10 метров Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м./50 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 60%/20% Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра. Предельные размеры земельного участка не установлены.	Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены

### **Статья 23. Зона инженерно-технического обеспечения (И)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
---------------------------	-------------------------------	---



	<b>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
Водный транспорт	<p>Этажность не более 3эт Высота не более 20 метров Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 1000000 кв. м./1000 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 50%/10% Предельные размеры земельного участка не установлены. Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра.</p>	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Обслуживание автотранспорта Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность не более 1 эт Высота не более 5 метров Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м./10 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 60%/20% Предельные размеры земельного участка не установлены. Минимальный отступ от границ земельного участка 3 метра.</p>	Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: -не устанавливаются

## **Статья 24. Зона рекреационно-ландшафтного зонирования (Р)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
---------------------------	---	---

<p>Культурное развитие Историко-культурная деятельность Религиозное использование Общее использование территории Общественное питание Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность – не более 3 эт Высота – не более 18 м Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 20000 кв.м./50 кв.м. Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка Ограждений земельных участков не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости и прозрачности. Предельные размеры земельного участка не установлены. минимальный процент озеленения 25% Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;</p>
---	---	---

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Обслуживание автотранспорта Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность не более 1 эт. Высота не более – 5 метров Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 200 кв. м./10 кв. м. Предельные размеры земельного участка не установлены. Максимальный/минимальный процент застройки – 40%/20 %. Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил</p>

3. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 установлены.

## **Статья 25. Зона лесов (Р-1)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Охрана природных территорий Использование лесов Заготовка лесных ресурсов Охота и рыбалка Природно-познавательный туризм	Этажность не более 1 эт. Высота не более – 5 метров. Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м./100 кв. м. Максимальный процент застройки – 12%/ 5%. Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.	

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## **Статья 26. Зона внешнего транспорта (Т)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
Автомобильный транспорт Транспорт Обслуживание автотранспорта Магазины Общественное питание Склады Объекты гаражного назначения Общее использование территории. Коммунальное обслуживание	Этажность не более 3 эт. Высота не более 18 метров. Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 60%/20%, Максимальная/минимальная площадь земельного участка 5000 кв .м./30 кв.м. Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>

<p>Обслуживание автотранспорта Коммунальное обслуживание.</p>	<p>Этажность не более 1 эт. Высота не более 5 метров. Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 60% / 20%, Максимальная/минимальная площадь земельного участка 500 кв .м./30 кв.м. Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра..</p>	<p>Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил</p>
---	--	---

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

### Статья 27. Зона ритуального назначения (С-1)

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
<p>Ритуальная деятельность</p>	<p>Этажность не более 1 эт. Высота не более – 5 метров. Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м. / 1000 кв. м. Максимальный/минимальный процент застройки – 20% / 5% Предельные размеры земельного участка не установлены Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
--------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p> <p>Обслуживание автотранспорта</p>	<p>Этажность не более 1 эт.</p> <p>Высота не более – 5 метров.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м. / 10 кв. м.</p> <p>Максимальный/ минимальный процент застройки – 80% / 10%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами</p> <p>Расчет стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии со ст.10-11 настоящих Правил</p>
---	--	--

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## **Статья 28. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Специальная деятельность</p>	<p>Этажность не более 3 эт.</p> <p>Высота не более – 18 метров.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100000 кв. м. / 1000 кв. м.</p> <p>Максимальный/ минимальный процент застройки – 50% / 10%.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами</p>

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

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p> <p>Обслуживание автотранспорта</p>	<p>Этажность не более 1 эт.</p> <p>Высота не более – 5 метров.</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м. / 10 кв. м.</p>	

	<p>Максимальный/ минимальный процент застройки – 80% / 10%</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	
--	---	--

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

### **Статья 29. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

<b>ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p> <p>Развлечения</p> <p>Религиозное использование</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>Этажность не более 3 эт.</p> <p>Высота не более 18 метров.</p> <p>Максимальный/минимальный процент застройки земельного участка 40%/8%,</p> <p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка 10000 кв. м./50 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельного участка не установлены</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка 3 метра.</p>	<p>Объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов;</p>

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

## **Статья 30. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Зоны с особыми условиями использования территории

- 1.. Водоохранная зона водных объектов
- 2.. Прибрежная защитная полоса водных объектов  
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  
Охранная зона инженерных коммуникаций  
Санитарно-защитная зона железной дороги

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:

- спортивных сооружений, парков;

- образовательных и детских учреждений;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или)

лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете:

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания.

## **1. Водоохранная зона водных объектов**

В пределах водоохранных зон запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками: -использование навозных стоков для удобрения почв;

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



-заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов; -размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

-размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков:

-проведение рубок главного пользования;

-проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

## **2. Прибрежная защитная полоса водных объектов**

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются: - распашка земель;

-применение удобрений:

-складирование отвалов размываемых грунтов:

-выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя).

устройство купочных ванн:

-установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных

участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

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

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

### **3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

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

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»

### **4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса**

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

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

### **5. Охранная зона инженерных коммуникаций**

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

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) ПУЭ

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

### **6. Санитарно-защитная зона железной дороги**

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

СанПин 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

### **Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 30 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 13-28 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Ростовской области.

*Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников археологии Ростовской области со ссылкой на этот проект.*

## **ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «АВИЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ» КОНСТАНТИНОВСКОГО РАЙОНА**

**Статья 31. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1)**

**Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Авилов Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2)**

**Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Нижнежуравский Авиловского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2)**