Правила землепользования и застройки

Марьинского сельского поселения

Тбилисского района Краснодарского края



Часть 2. Градостроительные регламенты

2013г.

|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ  **Глава 1. Общие положения**………………………………………………………………  Статья 1.Применение градостроительных регламентов …………………………….  Статья 2. Территориальные зоны…………………………………………………….......  Статья 3. Зоны с особыми условиями использования территорий……………….  Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения……………………………..  Статья 5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………  Статья 6. Минимальная площадь земельного участка………………………………  Статья 7. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков………………………………………………………………...  Статья 8. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений……………………………………………………………………………………  Статья 9. Максимальная высота зданий, строений, сооружений……………….....  Статья 10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков…..  Статья 11. Ограждения земельных участков………………………………………......  Статья 12. Режим использования территории приусадебного и приквартирного участка для хозяйственных целей………………………………………………………...  Статья 13. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта…………………………………………………….....  Статья 14. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках…………………………………………………………………………………….  Статья 15. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются…………………………………………………  **Глава 2. Карта градостроительного зонирования**…………………………………  Статья 16. Состав и содержание карты градостроительного зонирования……….  Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования………….….  **Глава 3. Градостроительные регламенты**……………………………………….......  Статья 18. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Марьинского сельского поселения……………………………………………………………………………………...  Статья 19. Градостроительный регламент зоны застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны………………………………………………  Статья 20. Зона развития жилой застройки……………………………………………..  Статья 21. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения……………………………………………………………….  Статья 22. Градостроительный регламент зоны объектов здравоохранения иобъектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны……………………………………………………………………………………………  Статья 23. Градостроительный регламент зоны учебно-образовательного назначения и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны …………………………………………………………….  Статья 24. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунального назначения V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 м и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны…………………………………………………………………………………………….  Статья 25. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 100 м и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны…………  Статья 26. Градостроительный регламент зоны промышленных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны…………………………………………………………………………………………….  Статья 27. Градостроительный регламент зоны сохранения природных ландшафтов…………………………………………………………………………………..  Статья 28. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения……  Статья 29. Градостроительный регламент зоны объектов физической культуры и спорта и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны …………………………………….......................................................  Статья 30. Градостроительный регламент зоны ритуального назначения………...............................................................................................  Статья 31. Градостроительный регламент зоны насаждений специального назначения……………………………………………………………………………………  Статья 32. Градостроительный регламент зоны складирования и сортировки отходов…………………………………………………………………………………………  Статья 33. Зона сельскохозяйственных угодий…………………………………………  Статья 34. Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для развития сельского населенного пункта………………………………………………..  **Глава 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий**……………………………………………………………... Статья 35. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации Статья 36. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий………………………… | 4  4  4  5  6  9  10  10  11  11  12  14  15  17  17  18  18  1818  19  19  20  24  24  28  29  30  31  33  34  35  36  37  38  39  40  40  41  41  43 |

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки муниципального образования Марьинское сельское поселение Тбилисского района Краснодарского края (далее – Марьинское сельское поселение) принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в соответствующей территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства:

- 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;

- расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- расположенные в границах территорий общего пользования;

- расположенные в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их целевым назначением.

3. На картах (Приложения 1, 2, 3, 4) Правил выделены:

- территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

**Статья 2. Территориальные зоны**

1. На карте градостроительного зонирования территории Марьинского сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

2. Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) 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. В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, территориальные зоны установлены применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также с требованием о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Статья 3. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий ограничения 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»;

2. В границах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 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.

3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 18, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 35-36 настоящих Правил.

**Статья 4. 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 32 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 (специалисту), архитектуры 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 (специалиста) архитектуры на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 20 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.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

**Статья 5. 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 6. 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 7. 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 сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

**Статья 8. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений**

Выступы за красную линию и линию регулирования застройки частей зданий, строений, сооружений не допускаются.

**Статья 9. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

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

- генерального плана Марьинского сельского поселения;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1.8м в число надземных этажей не включаются.

3. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

4. 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.

5. 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 10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства и не используются (не предназначены для использования), не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных

и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Марьинского сельского поселения.

3. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

4. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

5. При невозможности сохранения зеленых насаждений в смете на строительство объекта капитального строительства необходимо предусматривать средства на пересадку зеленых насаждений и (или) их восстановительную стоимость.

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

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной**

**территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид использования** | **Минимальная площадь**  **озелененных территорий** |
| 1 | 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 |
| 2 | 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 |
| 3 | Комплексы аттракционов | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  10% - при площади от 1 до 5 га;  20% - при площади от 5 до 20 га;  30% - 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 |

8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

**Статья 11. Ограждения земельных участков**

1. Ограждение предусматривается для земельных участков индивидуальной жилой застройки, территорий объектов здравоохранения, образования, культовых объектов, отдельно стоящих банков, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков.

2. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за красной линией, которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

3. Характер ограждения в строящихся кварталах усадебной жилой застройки, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,5 - 2 м.

4. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки не может превышать 2-х метров:

- 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.

Низ ограждения между смежными землепользователями на высоту не менее 50см должен быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка

- 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.

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

Допускается применение «живой изгороди» (в виде насаждения кустарников), которые будут вкладываться в общепринятые параметры.

5. Территория детских дошкольных учреждений ограждается забором не менее 1,6м и полосой зеленых насаждений.

6. Территория общеобразовательных учреждений ограждается забором высотой 1,5м и вдоль него зелеными насаждениями.

7. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы

8. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

9. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

10. Установка глухих заборов допускается только по линии застройки с домом и высотой не более 2 м от земли.

**Статья 12. Режим использования территории приусадебного и приквартирного участка для хозяйственных целей**

1. На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** | | | | | | |
| **свиньи** | **коровы, бычки** | **овцы, козы** | **кролики - матки** | **птица** | **лошади** | **нутрии, песцы** |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 15 м;

- до 8 блоков – не менее 25 м;

- свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными нормативами .

Расстояния от сараев для скота и птицы до колодцев питьевой воды должно быть не менее 50 м.

2. В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

Территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительств или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

Расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;

количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

3. Хозяйственные площадки в зонах индивидуальной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов).

Мусороудаление с территорий индивидуальной и малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

4. На территории приусадебного (приквартирного участка) следует предусматривать устройство местных очистных сооружений и надворных уборных.

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

- от жилого дома и погреба до уборной - 12;

- от колодца до уборной - 8;

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

5.  Не допускается сток дождевой воды с крыш на соседний участок.

**Статья 13. 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.

**Статья 14. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках**

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных 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;

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв.метров до 1250 кв. метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов для складских объектов.

**Статья 15. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются**

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

**Глава 2. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 16. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

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

2. На картах градостроительного зонирования отображены:

- границы территориальных зон;

- границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:10000 (в 1 см 100 метров).

**Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется органом (специалистом) архитектуры.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте градостроительного зонирования территории. Орган (специалист) архитектуры в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

**Глава 3. Градостроительные регламенты**

**Статья 18. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Марьинского сельского поселения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| [ЖИЛЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) | |
| **Ж-1** | Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| **Ж-2** | Зона развития жилой застройки |
| [ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) | |
| **ОД** | [Зона](#_Toc214165591) делового, общественного и коммерческого назначения |
| **ОД-1** | Зона объектов здравоохранения и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| **ОД-2** | Зона объектов учебно-образовательного назначения и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| [ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) | |
| **П-1** | Зона производственно-коммунального назначения V класса опасности и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| **П-2** | Зона производственно-коммунального назначения IV класса опасности и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| **П-3** | Зона промышленных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| [ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ](#_Toc214165590) | |
| **Р** | Зона природного ландшафта |
| **Р-1** | Зона рекреационного назначения |
| **Р-2** | Зона объектов физической культуры и спорта, объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны |
| [**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**](#_Toc214165590) | |
| **С-1** | Зона ритуального назначения |
| **С-2** | Зона зеленых насаждений специального назначения |
| **С-3** | [Зона складирования](#_Toc214165591) и сортировки отходов |
| СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственных угодий |
| **СХ-1** | Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для развития сельского населенного пункта |

**Статья 19. Градостроительный регламент зоны застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **Ж-1**
2. Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы |
| 2. | Жилые дома блокированной застройки |
|  | *Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:* |
| 3. | Спортивные и детские площадки |
| 4. | Объектов общественного питания с количеством посадочных мест до 50 (\*) (\*\*) |
| 5. | Дворовые постройки (летние кухни, сараи, теплицы, бани, гаражи, туалеты, навесы и т.д.) |
| 6. | Объекты культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.д.) (\*) (\*\*) |
| 7. | Объекты охраны общественного порядка (\*) |
| 8. | Финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |
| 9. | Объекты страхования (\*) (\*\*) |
| 10. | Объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |
| 11. | Объекты связи (\*) (\*\*) |
| 12. | Сады, скверы, бульвары |
| 13. | Бани, сауны, бассейны индивидуального пользования |
| 14. | Парикмахерские, косметические кабинеты (\*) (\*\*) |
| 15. | Фотоателье(\*) (\*\*) |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 16. | Объекты социального и коммунально-бытового назначения (\*) |
| 17. | Гостевые и доходные дома (\*) |
| 18. | Культовые здания (\*) |
| 19. | ***Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:*** |
| 20. | Органы управления некоммерческих организаций, связанные с проживанием населения (\*) |
| 21. | Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.д.) (\*) |
| 22. | Объекты розничной торговли площадью до 100 кв.м (\*) (\*\*) |
|  | Объектов общественного питания с количеством посадочных мест до 50 (\*) (\*\*) |
| 23. | Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных (\*) (\*\*) |
| 24. | Спортивные залы, бассейны без трибун для зрителей (\*) (\*\*) |

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с п.5 ст.4 ч. II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

-для индивидуального жилищного строительства и блокированных односемейных жилых домов – 300 квадратных метров;

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии со статьей 6 частью II настоящих Правил.

2) максимальная площадь земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства – 7000 квадратных метров;

- для блокированных односемейных жилых домов – 1000 квадратных метров;

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3) минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3м.

4) минимальный отступ от границы соседнего участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12м и менее:

- для одноэтажного жилого дома – 1м;

- для двухэтажного жилого дома – 1.5м;

-для трехэтажного жилого дома – 2м (при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5м);

- от постройки для содержания скота и птицы – 4м;

- от других построек (баня, гараж и другие) – 1м.

5) Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее чем на 5 м. В сложившейся застройке усадебный, одно-, двухквартирный дом может размещаться по линии застройки. Гаражи в усадебной застройке могут размещаться по красной линии жилых улиц (кроме главных улиц) в соответствии со сложившимися местными традициями при условии устройства не распашных ворот.

6) расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) должно быть не менее 6м.

7) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 ч. II настоящих Правил.

8) максимальное количество этажей – 3.

9) максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 10 метров.

10) коэффициент использования территории земельного участка:

- для жилых домов усадебного типа – не более 0.4;

- для жилых домов блокированного типа – не более 0.8 – 1.6.

11) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки) 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной индивидуальной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке.

12) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

13) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со ст. 13 ч. II настоящих Правил.

14) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со ст.14 ч. II настоящих Правил.

15) максимальная высота ограждений и планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 частью II настоящих Правил.

16) минимальный размер земельного участка образуемого при разделе (выделе) земельного участка на несколько составляет 300 кв.м.

7. Режим использования территории приусадебного и приквартирного земельного участка для хозяйственных целей указан в статье 12 ч. II настоящих Правил.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 36 и 37 ч. II настоящих Правил.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20. Зона развития жилой застройки**

1. Кодовое обозначение зоны – **Ж-2**

2. Цели выделения зоны:

- формирование 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.

**Статья 21.** [**Зона**](#_Toc214165591) **делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Кодовое обозначение зоны – **ОД**

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для объектов общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

- развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;

- развитие необходимых объектов транспортной и инженерной инфраструктур.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Объекты бытового обслуживания (\*) |
| 2. | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования |
| 3. | Амбулаторно-поликлинические учреждения (\*) (\*\*) |
| 4. | Объекты социального обеспечения (\*) (\*\*) |
|  | *Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:* |
| 5. | Жилищно-эксплуатационные службы (\*\*) |
| 6. | Объекты розничной торговли (\*) (\*\*) |
| 7. | Объекты общественного питания (\*) (\*\*) |
|  | Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных (\*) (\*\*) |
| 8. | Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные и спортивные залы, бассейны) без трибун для зрителей |
| 9. | Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества) (\*\*) |
| 10. | Финансово-кредитные объекты (\*) (\*\*) |
| 11. | Объекты страхования (\*) (\*\*) |
| 12. | Объекты пенсионного обеспечения (\*) (\*\*) |
| 13. | Гостиницы и общежития (\*) (\*\*) |
| 14. | Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства) (\*) (\*\*) |
| 15. | Объекты связи (\*) (\*\*) |
| 16. | Сады, скверы, бульвары |
|  | *Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны, в т.ч.:* |
| 17. | Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации |
| 18. | Отдельно стоящих и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки |
| 19. | Магазины площадью торгового зала до 500 кв.м |
| 20. | Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка |
| 21. | Пожарных части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны |
| 22. | Объекты административно-делового назначения |
| 23. | Объекты социально-бытового назначения |
| 24. | Объекты торгового назначения |
| 25. | Объекты общественного питания |
| 26. | Объекты культурно - досугового назначения |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 27. | Культовые объекты |
| 28. | Крытые физкультурно-спортивные сооружения |
| 29. | Объекты транспорта ( автозаправочные и газонаполнительные станции) (\*) |

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 гл. 1 частью II настоящих Правил.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 6 частью II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- стен зданий, строений, сооружений без окон – 1 метр;

- стен зданий, строений, сооружений с окнами:

а) на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 5 метров;

б) в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

- стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания – 0 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 частью II настоящих Правил;

4) максимальный процент застройки территории земельного участка определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и освещенности;

5) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьи 10 частью II настоящих Правил;

7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 13 частью II настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов – 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

9) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 14 частью II настоящих Правил;

10) максимальная высота ограждений и планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 частью II настоящих Правил. Устройство ограждений допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-оздоровительных комплексов, рынков.

7. Режим использования территории приусадебного и приквартирного земельного участка для хозяйственных целей указан в статье 12 ч. II настоящих Правил.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22. Градостроительный регламент зоны объектов здравоохранения и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **ОД-1**

2. Цели выделения зоны:

-строительства и реконструкции больниц, поликлиник.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Объекты здравоохранения |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОД-1 не устанавливаются.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

6. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД-1 не устанавливаются, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23. Градостроительный регламент зоны учебно-образовательного назначения и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **ОД-2**

2. Цели выделения зоны:

-сохранения и развития территорий, предназначенных для объектов высшего и специального образования, колледжей, лицеев.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Объекты учебно-образовательного назначения |

4. Особые условия реализации регламента:

- новое строительство и реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории;

- территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,5 м;

- земельный участок объекта основного вида использования неделим;

- перепрофилирование объектов недопустимо;

- прокладка линейных объектов на территории земельного участка, имеющих охранные зоны, допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом (специалистом) архитектуры поселения.

5. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОД-2 не устанавливаются.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

7. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД-2 не устанавливаются, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунального назначения V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 м и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **П-1**

2. Цели выделения зоны:

-формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Предприятия V класса опасности различного профиля |
| 2. | Складские объекты |
| 3. | Объекты оптовой, мелкооптовой и розничной торговли |
| 4. | Объекты оптовой торговли |
| 5. | Объекты охраны общественного порядка |
| 6. | Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (отдельные офисы различных фирм, компаний и т.д.) |
| 7. | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| 8. | Сады, скверы, бульвары |
| 9. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| 10. | Объекты транспорта (под предприятие автосервиса) |
| 11. | Стоянки индивидуального легкового автотранспорта |
| 12. | Антенные сооружения |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 13. | Автозаправочные станции |
| 14. | Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения |
| 15. | Площадки для отдыха персонала предприятий |
| 16. | Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий |
| 17. | Аптеки |
| 18. | Ветлечебницы |
| 19. | Питомники растений для озеленения производственных территорий и санитарно-защитных зон |

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 не устанавливаются.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 25. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV классов опасности с санитарно-защитной зоной 100 м и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **П-2**

2. Цели выделения зоны:

-формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше **IV** класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Предприятия **IV** класса опасности различного профиля |
| 2. | Складские объекты |
| 3. | Объекты оптовой, мелкооптовой и розничной торговли |
| 4. | Объекты оптовой торговли |
| 5. | Объекты охраны общественного порядка |
| 6. | Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (отдельные офисы различных фирм, компаний и т.д.) |
| 7. | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| 8. | Сады, скверы, бульвары |
| 9. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| 10. | Объекты транспорта (под предприятие автосервиса) |
| 11. | Стоянки индивидуального легкового автотранспорта |
| 12. | Антенные сооружения |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 13. | Автозаправочные станции |
| 14. | Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения |
| 15. | Площадки для отдыха персонала предприятий |
| 16. | Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий |
| 17. | Аптеки |
| 18. | Ветлечебницы |
| 19. | Питомники растений для озеленения производственных территорий и санитарно-защитных зон |

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-2 не устанавливаются.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 26. Градостроительный регламент зоны промышленных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **П-3**

2. Цели выделения зоны:

-формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз II и III классов опасности, деятельность которых связаны с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Промышленные объекты |
| 2. | Складские объекты |
| 3. | Объекты охраны общественного порядка |
| 4. | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| 5. | Размещение садов, скверов, бульваров |
| 6. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| 7. | Для размещения объектов транспорта (под предприятие автосервиса) |
| 8. | Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-3 не устанавливаются.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-3 не устанавливаются.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 27. Градостроительный регламент зоны сохранения природных ландшафтов**

1. Кодовое обозначение зоны – **Р**

2. Цель выделения зоны:

-сохранение и использование существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения

3.Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| 2. | Объекты гражданской обороны |
| 3. | Зеленые насаждения |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р не устанавливаются.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р не устанавливаются.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 28. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения**

1. Кодовое обозначение зоны – **Р-1**

2. Цели выделения зоны:

-сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха и развлечений, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3.Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Базы отдыха, туристические базы |
| 2. | Гостиницы, пансионаты вместимостью не более 50 человек |
| 3. | Аквапарки, бассейны |
| 4. | Универсальные залы, открытые танцевальные площадки площадью не более 500 кв.м |
| 5. | Крытые и открытые теннисные корты |
| 6. | Сауны общего пользования, фитнес-клубы |
| 7. | Летние площадки для кафе |
| 8. | Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон |
| 9. | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| 10. | Для размещения пляжей |
| 11. | Для размещения причалов и стоянок водного транспорта |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

5. Разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования, при условии выполнения компенсационного озеленения.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не устанавливаются.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 29. Градостроительный регламент зоны объектов физической культуры и спорта и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны**

1. Кодовое обозначение зоны – **Р-2**

2. Цели выделения зоны:

-сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой, спортом.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** | |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | |
| 1. | Объекты спортивного назначения | |
|  | **Условно разрешенные виды использования** | |
| 2. | Парковки | |
| 3. | Торговые павильоны | |
|  | |

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

5. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-2 не устанавливаются, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 30. Градостроительный регламент зоны ритуального назначения**

1. Кодовое обозначение зоны – **С-1**

2. Цели выделения зоны:

-обеспечение правовых условий размещения кладбищ, крематориев, мемориальных парков.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Кладбища традиционного захоронения |
| 2. | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| 3. | Объекты охраны общественного порядка |
| 4. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 5. | Крематории |
| 6. | Культовые объекты |

4. К объектам условно разрешенных видов использования кроме перечисленных в пункте 3 настоящей статьи, относятся объекты основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимые в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-1 не устанавливаются.

7.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 31. Градостроительный регламент зоны насаждений специального назначения**

1. Кодовое обозначение зоны – **С-2**

2. Цели выделения зоны:

-сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Выращивание многолетних насаждений защитного назначения |
| 2. | Размещение гаражей |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-2 не устанавливаются.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-2 не устанавливаются.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статья 35 и 36 настоящих Правил.

7. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 32. Градостроительный регламент зоны складирования и сортировки отходов**

1. Кодовое обозначение зоны – **С-3**

2. Цели выделения зоны:

- территории, предназначенные для размещения полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Объекты складирования и сортировки отходов |
| 2. | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции |
| 3. | Объекты охраны общественного порядка |
| 4. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
| 5. | Крематоры (установки для сжигания биологически опасных отходов) |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 4 частью II настоящих Правил.

6.Строительство осуществлять в соответствии со строительными и санитарными нормами, правилами и техническими регламентами.

7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны С-3 не устанавливаются.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 35 и 36 настоящих Правил.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 33. Зона сельскохозяйственных угодий**

1. Кодовое обозначение зоны – **СХ**

2. Цели выделения зоны:

-сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, предотвращение их использования для других видов деятельности.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ не устанавливаются.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 35 и 36 настоящих Правил.

5. В соответствии с пунктами 6, 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для зоны сельскохозяйственных угодий в составе зон сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

6. Порядок использования зон сельскохозяйственных угодий определяется уполномоченными органами исполнительной власти Марьинского сельского поселения в соответствии с краевыми и федеральными законами.

**Статья 34. Зона сельскохозяйственного использования, резервируемая для развития сельского населенного пункта**

1. Кодовое обозначение зоны – **СХ-1**

2. Цели выделения зоны:

-сохранение и развитие земель сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их использования для других видов деятельности до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом Марьинского сельского поселения.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида использования земельных участков и объектов**  **капитального строительства** |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 1. | Пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения |
| 2. | Садоводство, личное подсобное хозяйство |
| 3. | Объекты охраны общественного порядка |
| 4. | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-1 не устанавливаются.

5. Предельные параметры земельных участков для личного подсобного хозяйства составляют:

- минимальный– 300 кв.м;

- максимальный – 7000 кв.м.

6.Минимальный размер земельного участка образуемого при разделе (выделе) земельного участка на несколько составляет 500 кв.м (без площади застройки).

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 35 и 36 настоящих Правил.

8. Порядок использования зон сельскохозяйственного назначения определяется уполномоченными органами исполнительной власти Марьинского сельского поселения в соответствии с краевыми и федеральными законами.

**Глава 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий**

# Статья 35. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации

1. Зона охраны археологического культурного слоя – территория, устанавливаемая специальными исследованиями в границах древних городов, поселений и их укреплений, на которой верхний слой земли до материка содержит остатки материальной культуры, связанной с историей возникновения города его развития и трансформации, однако сохранившей материальные остатки различных эпох.

2. В границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

1) на участке работы, посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;

2) ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;

3) проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

3. В границах охранных зон археологического культурного слоя допускается:

1) строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений после проведенных археологических исследований либо при отсутствии памятников археологии при разрешении уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия при участии археологов;

2) до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя;

3) оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя, как недвижимые памятники истории и культуры;

4) в зонах охраны памятников археологии: сохранение остатков культурного слоя, в том числе в виде осыпей, обнажений, древних валов, дорог; искусственных террас, отдельных находок; растительного покрова в целях предотвращения естественного разрушения культурного слоя временными водотоками, осыпями и другими природными факторами.

4. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия при подготовке документов территориального планирования, планировки территорий, проектной документации, внесении изменений в такие документы, определяется в порядке, установленном законодательством, органом государственной власти Краснодарского края, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

Статья 36. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 19-34 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах статьи 16 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статьи 16 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Краснодарского края, органов местного самоуправления Марьинского сельского поселения.

4. 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, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

6. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

- разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

7. Режим использования земельных участков, подверженных воздействию зон затопления однопроцентным паводком, ограничения на строительство на них объектов капитального строительства, определяются техническими регламентами.

8. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

9. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.