**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИМ. МАКСИМА ГОРЬКОГО КАВКАЗСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Правила землепользования и застройки состоят из трех частей и включают в себя:

**Часть I** - порядок применения правил землепользования и застройки и внесения

в них изменений;

**Часть II** - карту градостроительного зонирования;

**Часть III** - градостроительные регламенты.

**Часть I** Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**Часть II** содержит следующий картографический материал: «Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:25000 (1:5000)», в котором установлены территориальные зоны и отображены градостроительные ограничения по использованию территориальных зон.

**Часть III** Градостроительные регламенты:

Глава 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

Глава 2. Описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района;

Глава 3. Описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства территории вне границ населенных пунктов сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района.

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

***Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления***

**Статья 1. Общие положения**

Правила землепользования и застройки сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района (далее также - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения им. Максима Горького на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

**Статья 2.** **Цели и сфера применения настоящих Правил**

1. Целями Правил являются:

1) создания условий для устойчивого развития территорий сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.Настоящие Правила действуют на всей территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

3. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, на объект капитального строительства другому правообладателю.

4. Правила применяются, в том числе, при:

подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории;

принятии решений о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

принятии решений о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

осуществлении муниципального земельного и лесного контроля на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

нормативными правовыми актами сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Орган местного самоуправления, исполняющий полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения им. Максима Горького (далее – ОМС) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) опубликования Правил;

2) размещение Правил на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в муниципальном образовании.

ОМС обеспечивает возможность предоставления информации и сведений физическим и юридическим лицам: выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

**Статья 4. Полномочия в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района**

1. На территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района регулирование землепользования и застройки осуществляется Советом ОМС, Главой ОМС, отраслевыми (функциональными) органами администрации ОМС, курирующими вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Кавказский район.

2. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Краснодарского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Полномочия отраслевых (функциональных) ОМС в сфере регулирования землепользования и застройки, имущественных и земельных отношений устанавливаются Положениями о соответствующих отраслевых (функциональных) органах, утверждаемыми постановлениями администрации муниципального образования Кавказский район.

4. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Кавказский район утверждается постановлением администрации муниципального образования Кавказский район.

**Статья 5.** **Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) создается Главой ОМС в целях подготовки проекта Правил и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Кавказский район, ОМС а также настоящими Правилами.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о составе и порядке деятельности Комиссии, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Кавказский район.

Комиссия осуществляет следующие функции:

1) подготовка рекомендаций Главе ОМС по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) подготовка протокола общественных обсуждений, публичных слушаний, заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

4. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения правил застройки относятся:

- ОМС

отраслевые (функциональные) органы ОМС в соответствии с уставом муниципального образования;

уполномоченный орган исполнительной власти Краснодарского края в области сохранения, использования, популяризации объектов культурного наследия (далее – уполномоченный орган в области сохранения культурного наследия).

В полномочия отраслевых (функциональных) органов администрации ОМС входят:

подготовка для главы ОМС и Совета ОМС регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

участие в рассмотрении проекта Правил, иной градостроительной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство;

предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

организация и ведение государственной информационной системы с обеспечения градостроительной деятельности;

ведение карты зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

осмотр построенных, реконструируемых объектов по которым не осуществляется строительный надзор (независимо от форм собственности и источников финансирования) до выдачи разрешения;

осуществление контроля за использованием земель сельского поселения;

обеспечение разработки и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

решение вопросов резервирования земель для муниципальных нужд;

другие полномочия.

5. В полномочия уполномоченного органа в области сохранения культурного наследия входят:

согласование проектов, зон охраны объектов культурного наследия федерального значения и градостроительных регламентов, устанавливаемых в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в границах зон, их охраны, выдача разрешений на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия;

согласование вопросов проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов культурного наследия;

иные полномочия.

6. По вопросам реализации и применения, настоящих Правил иными органами:

по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением общественных слушаний;

участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

***Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам***

**Статья 6. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения им. Максима Горького, разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

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. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ, административным регламентом предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства утвержденным постановлением администрации ОМС и порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

7. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в статье ранее (п.4, ст.6) настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования объектов капитального строительства при условии получения соответствующих разрешений, согласований при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно- эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямая зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов.

1.1 Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ, с учетом положений статьи 39 ГрК РФ, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава ОМС в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 статьи 40 ГрК РФ рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в администрацию муниципального образования Кавказский район уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией муниципального образования Кавказский район в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

***Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления***

**Статья 8.** **Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/) от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничества устанавливаются Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422253/) от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 9. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, функциональных зон, территории в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 10. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями [Федерального закона](https://internet.garant.ru/#/document/71848756/entry/18) «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 11. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

**Статья 12. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании и в случаях, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства;

при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться:

в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой

в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения

в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

**Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного [частью 6 статьи 18](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/1806)  настоящего Кодекса), предусматривающей размещение объектов местного значения поселения в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования (ч.6 ст.45 ГрК РФ).

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией ОМС по инициативе самого ОМС, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи.
   1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 ГрК РФ);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи45 ГрК РФ);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

В случаях, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Лица, указанные в [пунктах 2](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45113) и [3 части 2.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45114)  настоящей статьи осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 1](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45010) настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения уполномоченным органом местного самоуправления.

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в [части](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/4504) 5.2 статьи 45 ГрК РФ, подготовленной в том числе лицами, указанными в [пунктах 2](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45113) и [3 части 2.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45114)  настоящей статьи, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (ч. 20 ст. 45 ГрК РФ).

2.2. Органы местного самоуправления поселения принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 ГрК РФ, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 ГрК РФ, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 ГрК РФ.

1. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией ОМС решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается в соответствии со статьей 46 ГрК РФ.
2. Указанное в части 2.2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию ОМС свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.
4. Орган местного самоуправления поселения в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается органом местного самоуправления поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи.

По результатам проверки ОМС обеспечивают рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняют такую документацию и направляют ее на доработку.

1. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами Совета муниципального образования.

Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте проекта, подлежащего рассмотрению.

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 ГрК РФ, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

В случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории (подлежащих обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях) путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

1. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.
2. Глава ОМС с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 статьи 46 ГрК РФ.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней.

1. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

12. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/4511) настоящего Кодекса, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/45010) настоящего Кодекса. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

13. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края, органы местного самоуправления муниципального образования Кавказский район, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

14.Утвержденная документация по планировке территории подлежит размещению на официальном сайте администрации муниципального образования Кавказский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

15.Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

***Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки***

**Статья 14. Процедура проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

Процедура проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в целях утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории, осуществляется в порядке предусмотренной статьей 5.1 ГрК РФ и Порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, утвержденным ОМС.

***Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки***

**Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования застройки**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31,32, [3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/36fb3e57a8031adb90c7b7d13d835d1f31efff63/#dst100487)3 ГрК РФ.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения.

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений, погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссию.

4.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе ОМС требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов. Глава ОМС обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

4.2. При внесении изменений в правила землепользования и застройки не требуются проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии, в случае:

1) несоответствия сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

2) несоответствия установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

3) установления, изменения, прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

4) принятия решения о комплексном развитии территории;

5) если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов);

6) однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

5. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования Кавказский район.

5.1 Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

6. Глава ОМС с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

7. Глава ОМС после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания о приведении данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание может быть обжаловано главой ОМС в суде.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрКРФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

10. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 ГрК РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ, оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава ОМС обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 статьи 33 ГрК РФ, не требуется.

Срок уточнения правил землепользования и застройки соответствии с частью 9 статьи 33 ГрК РФ, в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 ГрК РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту [правил землепользования и застройки](https://internet.garant.ru/#/document/76809896/entry/108) составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

***Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки***

### **Статья 16. Прекращение прав на земельные участки.**

1. Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством. Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

### **Статья 17. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного Кодекса РФ.

1.1. Сервитуты, устанавливаются в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог, за исключением сервитутов, установленных на срок менее чем один год.

[Порядок](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_364555/d5f9084cce33cb97c6616ae69fdded5f245c24cf/#dst100011) установления и использования полос отвода автомобильных дорог местного значения может устанавливаться органом местного самоуправления.

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации [норм](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_111609/42cd86d2ef49ffe6b742e9faf55855b35796ddf1/#dst100012) отвода земель для размещения указанных объектов (ст. 25 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов. В отношении земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенных для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, допускается установление сервитутов в [порядке](https://internet.garant.ru/#/document/71538662/entry/1000), установленном [гражданским законодательством](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/274) и [земельным законодательством](https://internet.garant.ru/#/document/12124624/entry/23).

Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги должно осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов (ст. 22 ФЗ № 257).

К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности относятся, в том числе:

принятие решений о создании и об использовании на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения, и о прекращении такого использования;

установление порядка создания и использования, в том числе на платной основе, парковок (парковочных мест), расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения;

установление размера платы за пользование на платной основе парковками (парковочными местами), расположенными на автомобильных дорогах общего пользования местного значения (п. 3.1, 3.2, 3.3 ст. 13 ФЗ № 257).

2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

3. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным Кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

4. Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса РФ.

5. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

6. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

7. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 Земельного Кодекса РФ.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

8. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

9. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.

10. В случае если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 Земельного Кодекса РФ, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 Земельного Кодекса РФ, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 Земельного Кодекса РФ.

11. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

12. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено Земельным Кодексом РФ или федеральным законом.

13. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено Земельным Кодексом РФ.

14. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

15. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

16. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

17. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного Кодекса РФ. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

18. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса РФ, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 Земельного Кодекса РФ.

19. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

### **Статья 18. Ограничение прав на землю**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных.

3) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в [подпункте 1 пункта 2](#p2652) настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

8. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2) Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3) В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4) В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5) В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6) В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7) Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

8) На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории.

9) В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;

водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

охранные зоны инженерных сетей;

зоны затопления и подтопления территории;

санитарный разрыв автомагистралей;

охранная зона объектов культурного наследия.

10) Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими нормативами.

11) Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

**Статья 19. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

3) существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

4) существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

5) установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

**Статья 20. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает ОМС в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает Администрация ОМС в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории сельского поселения им. Максима Горького, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Краснодарского Края или Администрацией муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

6. В границах территорий сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Статья 20. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства**

1. На карте градостроительного зонирования могут отображаться, в том числе территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, могут указываться требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным ОМС при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 указанной статьи.

4. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяются;

2) объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством РФ, нормативными правовыми нормами органов государственной власти субъектов РФ.

5. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

6. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

7. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством РФ, если иное не предусмотрено ГрК РФ.

**Статья 21. Основные требования к застройке земельных участков объектами капитального строительства на территории сельского поселения им. Максима Горького.**

Совет муниципального образования Кавказский район при регулировании вопросов землепользования и застройки в настоящих Правилах исходит из необходимости обеспечения устойчивого развития территории сельского поселения им. Максима Горького.

ГрК РФ в качестве основного принципа осуществления градостроительной деятельности определяет осуществление устойчивого развития территории на основании документации по планировке территории.

Целью разработки правил землепользования и застройки является создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования (статья 30 ГрК РФ).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территории предполагает собой обеспечение жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования.

Таким образом, деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только планированием развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития (пункт 3 статьи 1 ГрК РФ) и обеспечения показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения на территории сельского поселения им. Максима Горького в качестве общеобязательных требований к застройке земельных участков объектами капитального строительства на территории сельского поселения им. Максима Горького Совет муниципального образования Кавказский район устанавливает следующие обязательные требования:

1. Жилищное строительство.

1) Запрещается при строительстве многоквартирных жилых домов (далее – МЖД):

а) освоение незастроенных территорий (в отсутствие элементов планировочной структуры) под жилищное строительство без обеспечения размещаемых объектов объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, определенной документацией по планировке территории;

б) застройка МЖД без утвержденной документации по планировке территории за исключением случаев, если проектируемые объекты МЖД расположены в границах элементов планировочной структуры и обеспечены учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания с соблюдением нормативных показателей доступности, приведенных в данной статье.

2) Градостроительные регламенты настоящих Правил в части видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих возможность строительства МЖД, действуют только в отношении земельных участков:

а) входящих в территории, в отношении которых приняты решения о комплексном развитии территории, заключен договор о комплексном развитии территории;

б) расположенных в границах элементов планировочной структуры и обеспеченных учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания с соблюдением нормативных показателей доступности, приведенных в данной статье;

в) на которые утверждена документация по планировке территории.

В иных случаях виды разрешенного использования градостроительных регламентов, предусматривающие возможность строительства многоквартирных жилых домов, не действуют и не подлежат указанию в градостроительных планах земельных участков.

3) При проектировании МЖД необходимо учитывать следующие требования:

а) придомовая территория многоквартирного жилого дома должна быть оборудована придомовыми площадками расчетной площадью из расчета на 100 м2 площади квартир:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 2,5 м2, но не менее 20 м2;

для отдыха взрослого населения - 0,4 м2, но не менее 5 м2;

для занятий физкультурой и спортом – 7,5 м2, но не менее 40 м2;

парковками в количестве согласно пункту 8 настоящей статьи.

Не допускается сокращать расчетную площадь площадок для игр детей и для занятия физкультурой за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

При комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок:

а) размещение придомовых площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 10;

для отдыха взрослого населения -8;

для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) -10 – 40. При комплексном развитии территории допускается сокращение площадок для занятий физкультурой в случае устройства плоскостных спортивных сооружений (спортивных площадок) общего пользования площадью не менее расчетной площади таких площадок;

для хозяйственных целей - 20;

для выгула собак - 40;

для стоянки автомобилей – в соответствии с п. 11.34 СП42.13330.2016. Расстояния обосновывается расчетами рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и уровней шума, обеспечивая выполнение нормативных требований, приведенных в [СП 51.13330](https://internet.garant.ru/#/document/6180771/entry/0), [СанПиН 1.2.3685](https://internet.garant.ru/#/document/400274954/entry/1000), [СанПиН 2.1.3684](https://internet.garant.ru/#/document/400289764/entry/1000), [[20]](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/12020), [[22]](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/12022), [[28]](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/12028), а также нормативных требований по пожарной безопасности.

площадок для сушки белья не нормируются;

б) расстояния от:

септиков до границ соседнего участка - не менее 4 м, до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;

туалета до стен ближайшего дома - не менее 12 м;

туалета до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. (при отсутствии централизованной канализации)

контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций образования, здравоохранения и социального обслуживания для детей, территорий медицинских организаций принимают по требованиям [пункта 4](https://internet.garant.ru/#/document/400289764/entry/1004) СП 2.1.3684-21:

площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания следует принимать не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 25 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров.

Выбор места размещения контейнерной и (или) специальной площадки на территориях ведения гражданами садоводства и огородничества осуществляется владельцами контейнерной площадки в соответствии со схемой размещения контейнерных площадок, определяемой органами местного самоуправления;

в) не менее 50% дворовых площадок должны быть озеленены с посадкой деревьев и кустарников. Спортивные площадки во дворе должны иметь ограждения и спортивные покрытия.

При комплексном развитии территории допускается сокращение озелененных территорий общего пользования жилых районов, но не более чем на 50% при высадке деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории, в том числе в границах территорий общего пользования, из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Деревья, высаживаемые в рамках требований к озеленению земельных участков, в расчете сокращения озелененных территорий общего пользования жилых районов не учитываются;

г) число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей в границах участка МЖД принимать в соответствии таблицей 11.8 СП 42.13330.2016 в зависимости от типа дома по уровню комфортности, согласно приведенным нормам: количество парковочных мест из расчета на 1 квартиру

бизнес-класс 2,0;

эконом-класс 1,2;

муниципальный 1,0;

специализированный 0,7.

Допускается размещение машино-мест для хранения индивидуального транспорта, в т.ч. для МГН, за пределами земельного участка жилой застройки в радиусе пешеходной доступности при условии организации подходов и размещения площадок отдыха в соответствии с требованиями [СП 59.13330](https://internet.garant.ru/#/document/400382837/entry/0).

При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:

мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски – 0,5

мотоциклы и мотороллеры без колясок – 0,28

мопеды и велосипеды – 0,1

В условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру. Стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СП 118.13330 и СП 54.13330. Стоянки для хранения автомобилей и других мототранспортных средств, принадлежащих инвалидам, следует предусматривать в радиусе пешеходной доступности не более 50 м от входов в жилые дома (п. 11.33 СП42.13330.2016).

4) В жилом здании и на придомовой территории должны быть предусмотрены мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений и их последствий, способствующие защите проживающих в жилом здании людей и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий. Эти мероприятия устанавливаются в задании на проектирование в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и могут включать применение взрывозащитных конструкций, установку домофонов, видеонаблюдения, кодовых замков, систем охранной сигнализации, защитных конструкций оконных проемов в первых, цокольных и верхних этажах, в приямках подвалов, а также дверей входных, ведущих в подвал, на чердак и, при необходимости, в другие помещения.

Общие системы безопасности (телевизионного контроля, охранной сигнализации и т.п.) должны обеспечивать защиту противопожарного оборудования от несанкционированного доступа и вандализма.

5) Не рекомендуется устройство ограждения земельных участков. Допускается устройство функционально оправданных участков ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других), предусмотренных проектной документацией.

6) Расчет количества жителей в многоквартирном доме определяется по формуле - П/22, где П –площадь квартир.

7) Общая площадь жилого здания определяется как сумма площадей жилых и технических этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен на уровне пола, без учета этажей, занимаемых объектами общественно-делового назначения, паркингом.

8) Допускается устройство пристроенных или встроено-пристроенных помещений в малоэтажном многоквартирном доме, площадь которых не превышает 15% общей площади помещений дома сооружений при соблюдении требований приведенных в [СанПиН 2.1.3684](https://docs.cntd.ru/document/573536177#7DI0K8)-21, [СанПиН 1.2.3685](https://docs.cntd.ru/document/573500115#6560IO)-21.

9) При размещении в первых этажах жилого здания объектов общественного назначения, требующих дополнительных территорий для реализации своих функций, минимальный размер земельного участка необходимо суммировать с размером территории, требуемой для функционирования объекта.

10) Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания).

На земельном участке жилого дома со встроенным или пристроенным объектом обслуживания должны быть выделены жилая и общественная зоны. Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств с нормативным количеством парковок. Общественная зона должна быть благоустроена с соблюдением норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

11) Для организации обслуживания допускается размещение организаций с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, встроенным или пристроенным к жилым домам с размещением преимущественно в первом и цокольном этажах и оборудованием изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных объектов не должна превышать 150 кв. м.

12) На приусадебных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером 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 (п. 4.2.101 НГП КК).

13) В сельских населенных пунктах в зонах застройки одноквартирными жилыми домами (индивидуальными или блокированными) размещаемые группы хозяйственных построек должны содержать не более 30 блоков каждая. Хозяйственные постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, м, не менее: одиночные или двойные - 10, до восьми блоков - 25, от восьми до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных хозяйственных построек не должна превышать 800. Расстояния между группами хозяйственных построек следует принимать в соответствии с требованиями пожарной безопасности. Расстояние от хозяйственных построек для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственной постройки (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к индивидуальным одноквартирным жилым домам с учетом требований [СП 55.13330](https://internet.garant.ru/#/document/71584244/entry/0), [СП 4.13130](https://internet.garant.ru/#/document/70398302/entry/0) (п.7.3 СП 42.13330.2016).

14) Расстояния от окон жилых помещений (комнат), кухонь и веранд жилых домов до стен жилых домов, и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. Расстояние от границ участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

15) В районах ведения гражданами садоводства расстояния от жилых строений и хозяйственных построек до границ соседнего земельного участка следует принимать в соответствии с [СП 53.13330](https://internet.garant.ru/#/document/73733650/entry/0).

16) Скат крыши зданий, строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

17) Расчетное количество жителей при застройке индивидуальными и блокированными жилыми домами определяется из соотношения: три человека на одно домовладение.

18) Размещение новых объектов жилого назначения не допускается в общественно-деловых зонах (за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их существующей этажности).

19) Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В иных случаях при переводе из жилого помещения в нежилое помещение обязать заявителя обеспечение выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, сельского поселения, выданных уполномоченными органами муниципального образования.

2. Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков для их размещения следует принимать по таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (далее – НГП КК).

3. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утверждённой застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти.

6. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соблюдать следующие требования:

1) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства предоставляется правообладателям земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятные для застройки, предусмотренные статьей 40 ГрК РФ.

2) факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямая зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов.

7. Радиус доступности объектов капитального строительства учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания принимать в соответствии с таблицей 5.2 НГП КК и [таблицей 10.1](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/104111).п. 10.4 СП 42.13330.2016:

|  |  |
| --- | --- |
| Уровень общего образования | Радиус пешеходной доступности, м, не более |
| Начальное общее образование\* | 1000 |
| Основное общее и (или) среднее образование\* | 1000 |
| амбулаторно-поликлинические организации и их филиалы | 1000 |
| Организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, организации социального обслуживания с предоставлением проживания до общеобразовательных и дошкольных общеобразовательных организаций[\*\*](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/102222) | 1000 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры жилых районов | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы в городских населенных пунктах[\*\*\*](https://internet.garant.ru/#/document/71692326/entry/10333) | 1000 |
| Раздаточные пункты молочной кухни | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Аптеки в городских населенных пунктах | 500 |
| То же, при одно- и двухэтажной застройке | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения в сельских населенных пунктах | 2000 |
| Отделения связи и банки | 500 |

\* Указанный радиус обслуживания не распространяется на специализированные и оздоровительные дошкольные организации, а также на специальные дошкольные образовательные организации общего типа и общеобразовательные организации (языковые, математические, спортивные и т.п.). Указанный радиус обслуживания может быть уменьшен с учетом обеспечения требований [СП 2.4.3648](https://internet.garant.ru/#/document/75093644/entry/1000).

\*\* При расстояниях, свыше указанных, организуется транспортное обслуживание (до организации и обратно). Расстояние транспортного обслуживания не должно превышать 30 км в одну сторону.

\*\*\* Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин (с использованием транспорта).

Примечания:

1) подвоз учащихся осуществляется на транспорте, предназначенном для перевозки детей;

2) предельный пешеходный подход учащихся к месту сбора на остановке должен быть не более 500 м;

3) остановка транспорта должна быть оборудована навесом, огражденным с трех сторон, защищена барьером от проезжей части дороги, иметь твердое покрытие и обзорность не менее 250 м со стороны дороги;

4) для учащихся, проживающих на расстоянии свыше предельно допустимого транспортного обслуживания, а также при транспортной недоступности в период неблагоприятных погодных условий предусматривается пришкольный интернат из расчета 10% мест общей вместимости организации.

8. Для размещения машино-мест в городском населенном пункте следует предусматривать:

объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения городского населенного пункта, расположенные вблизи от мест проживания;

объекты для паркования легковых автомобилей постоянного и дневного населения городского населенного пункта при поездках с различными целями (11.31 СП 54.13330.2016).

На территории жилой застройки рекомендуется предусматривать гостевые стоянки, предназначенные для посетителей жилой застройки, из расчета не менее 30 машино-мест на 1000 жителей.

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для паркования легковых автомобилей до входов в жилые дома следует принимать не более 200 м.

Для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей.

Для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания по [приложению В](https://internet.garant.ru/#/document/71692342/entry/14000) СП 54.13330.2016, машино-места для паркования автомобилей работников и посетителей этих помещений допускается располагать в подземных стоянках автомобилей жилых зданий при условии соблюдения [29, [статья 36](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/36)] и следующих требований:

возможность беспрепятственного выезда транспортных средств из зоны стоянки;

оборудование системой видео- и фотофиксации.

Расстояние пешеходных подходов от стоянок для паркования легковых автомобилей следует принимать, м, не более:

до пассажирских помещений вокзалов, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания - 200;

до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий - 250;

до входов в парки, на выставки и стадионы - 400.

Расположение мест для парковки личного транспорта инвалидов следует предусматривать в соответствии с требованиями [СП 59.13330](https://internet.garant.ru/#/document/400382837/entry/0), [СП 113.13330](https://internet.garant.ru/#/document/71625962/entry/0).

Наименьшие расстояния до въездов/выездов в гаражи-стоянки следует принимать по расчету, но не менее: от перекрестков магистральных улиц – 50 м, улиц местного значения – 20 м, от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта – 30 м.

Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в таблице 108 НГП КК и в соответствии п. 5.5.146 п. 5.5.153 НГП КК, приведенных ниже:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания и сооружения | Расчетная единица | количество машино-мест (парковочных мест) на расчетную единицу |
| Здания и сооружения | | |
| Административные общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения, учреждения, оказывающие государственные и (или) муниципальные услуги. | 100 м2 общей площади | 1 |
| Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации | 60 м2 общей площади | 1 |
| Промышленные предприятия | 6-8 работающих в двух смежных сменах | 1 |
| Здания и комплексы многофункциональные | Принимать отдельно для каждого функционального объекта в составе МФЦ | |
| Образовательные учреждения | | |
| Дошкольные образовательные организации | 1 объект | Не менее 7 |
| 100 детей | Не менее 5 для единовременной высадки |
| Общеобразовательные организации | 1 объект | Не менее 8 |
| 1000 обучающихся | Не менее 15 для единовременной высадки |
| Высшие и средние специальные учебные заведения | м2 общей площади | 140 |
| Медицинские организации | | |
| Больницы | Принимать в соответствии с заданием на проектирование | |
| Поликлиники | Принимать в соответствии с заданием на проектирование | |
| Спортивные объекты | | |
| Спортивные объекты с местами для зрителей | 25 мест для зрителей | 1  +25 машино-мест на 100работающих |
| Спортивные тренировочные залы, спортклубы, спорткомплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры) | 35 м2 общей площади до 1000 м2/  50 м2 общей площади более 1000 м2 | 1  Но не менее 25  машино-мест на объект |
| Учреждения культуры | | |
| Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | Принимать в соответствии с заданием на проектирование | |
| Дома культуры, клубы, танцевальные залы | 6 единовременных посетителей | 1 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 20 |
| Торговые объекты | | |
| Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли) аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки | 50 м2 общей площади | 1 |
| Объекты общественного питания | | |
| Рестораны и кафе, клубы | 5 посадочных места | 1 |
| Средства размещения (объекты гостиничного обслуживания и объекты отдыха) | | |
| Объекты средств размещения общей площадью до 1500 м2 | 150 м2 общей площади | 1 но не менее 3 на 10 номеров |
| Объекты средств размещения общей площадью от 1500 м2 до 5000 м2 | 250 м2 общей площади | 1 но не менее 10 |
| Объекты средств размещения общей площадью 5000 м2и более | 300 м2 общей площади | 1 но не менее 20 |
| Объекты средств размещения общей площадью 5000 м2 и более (категории 4 и 5 звезд) | 350 м2 общей площади | 1 но не менее 20 |
| Объекты коммунально-бытового обслуживания | | |
| Объекты бытового обслуживания, (ателье, химчистки, прачечные, мастерские) | 30 м2 общей площади | 1 но не менее 1 |
| Вокзалы | | |
| Вокзалы всех видов транспорта, в том числе аэропорты, речные вокзалы | Принимать в соответствии с заданием на проектирование | |
| Станции технического обслуживания, автомойки | 1 бокс | 1 |
| Объекты отдыха | | |
| Дома отдыха и санатории, санатории профилактики, базы отдыха предприятий и туристические базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 10 |

 Примечания:

1) Рядом с границами участков объектов образования необходимо предусматривать места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей, на расстоянии не более 50 м от входов, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

2) Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.

3) Допускается стоянки для объектов социального назначения размещать на территориях общего пользования, на части автомобильной дороги и (или) территории, примыкающей к проезжей части и (или) тротуару и иных объектов улично-дорожной сети, на расстоянии не более 50 м от входов на территорию в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.  Нормативные разрывы от таких парковок не устанавливаются.

4) При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств не должно быть менее 2,5 метров, с целью организации прохода и островка безопасности.

5) Показатель минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах кварталов многоквартирной застройки определяется в соответствии с пунктом 5.5.138 НГП КК по формуле, приведенной ниже:

ММ = Роромсух k1 - MMstrх k2  – NИЖС, где

Роромсу - планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k1[\*](https://internet.garant.ru/#/document/36978113/entry/1381)  - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Согласно информации аналитического агентства "Автостат" по состоянию за год, предшествующий расчетному;

MMstr - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k2  - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

NИЖС  - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

\* показатель  определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского  края.

6) Предоставление земельных участков для размещения парковок (парковочных мест) в границах полосы отвода автомобильной дороги должно осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов (ст. 22 ФЗ № 257). Порядок создания и использования, в том числе на платной основе, парковок (парковочных мест), расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения устанавливается ОМС (ст.17 настоящих Правил).

7) Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей принимать в соответствии с таблицей

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания, до которых определяется расстояние | Расстояние, метров | | | | | |
| от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей | | | | от станций технического обслуживания при числе постов | |
| 10 и менее | 11 - 50 | 51 - 100 | 101 - 300 | 10 и менее | 11 - 30 |
| Жилые дома | 10 [<\*\*>](#P13210) | 15 | 25 | 35 | 15 | 25 |
| В том числе торцы жилых домов без окон | 10 [<\*\*>](#P13210) | 10 [<\*\*>](#P13210) | 15 | 25 | 15 | 25 |
| Общественные здания | 10 [<\*\*>](#P13210) | 10 [<\*\*>](#P13210) | 15 | 25 | 15 | 20 |
| Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения | 15 | 25 | 25 | 50 | 50 | [<\*>](#P13209) |
| Лечебные учреждения со стационаром | 25 | 50 | [<\*>](#P13209) | [<\*>](#P13209) | 50 | [<\*>](#P13209) |

Примечания.

1. Расстояния следует определять от окон жилых и общественных зданий и от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром до стен гаража или границ открытой стоянки.

2. Расстояние от секционных жилых домов до открытых площадок вместимостью 101 - 300 машин, размещаемых вдоль продольных фасадов, следует принимать не менее 50 м.

3. Для гаражей I - II степеней огнестойкости указанные в [таблице 10](#P3098) расстояния допускается сокращать на 25 процентов при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

4. Гаражи и открытые стоянки для хранения легковых автомобилей вместимостью более 300 машино-мест и станции технического обслуживания при числе постов более 30 следует размещать вне жилых районов на производственной территории на расстоянии не менее 50 м от жилых домов.

Расстояния определяются по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5. Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в [таблице 107](#P13160) настоящих Нормативов расстояния допускается принимать по интерполяции.

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

9. Размер санитарно-защитных зон производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ земельных участков дошкольных и общеобразовательных организаций, медицинских организаций и организаций отдыха следует принимать в соответствии с требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](https://internet.garant.ru/#/document/12158477/entry/10000) или по расчету с учетом обеспечения требований, приведенных в [СанПиН 1.2.3685](https://internet.garant.ru/#/document/400274954/entry/1000), [СанПиН 2.1.3684](https://internet.garant.ru/#/document/400289764/entry/1000).

10. Для строительства объектов в зоне затопления или подтопления необходимо предусматривать следующие мероприятия:

Частью 5 статьи 36 ГрК РФ предусмотрено, что применительно к зонам с особыми условиями использования территории, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ, в связи с чем в правила землепользования и застройки включаются следующие требования.

1) Получение застройщиком в органе местного самоуправления муниципального района (далее - уполномоченный орган) исходных данных - о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозного уровня грунтовых вод в зоне затопления.

2) Предоставление застройщиком перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, выполненного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися члена саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений.

3) До подачи застройщиком в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на строительство, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление о планируемом строительстве) в инициативном порядке передается в уполномоченный орган перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный лицами, указанными в пункте 2.

4) До подачи застройщиком заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, уведомления об окончании строительства в инициативном порядке застройщиком передается заключение (акт) о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления подтверждающие соответствие параметров построенного, реконструированного жилого или садового дома требованиям, установленным перечнем, выполненным в соответствии с пунктом 2, и подписанный лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по инженерной защите объекта от затопления (или подтопления), с указанием наименования водного объекта, при паводке 1% обеспеченности.

11. Устройства ограждений земельных участков.

1) Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

2) Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

ограждение должно быть конструктивно надёжным;

ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

3) В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

12. За красную линию, до ее утверждения в установленном законом порядке, в качестве линии регулирования застройки принимать границу территориальной зоны.

**Статья 22. Вступление в силу настоящих Правил**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

**Статья 23. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

**Статья 24. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Глава ОМС после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

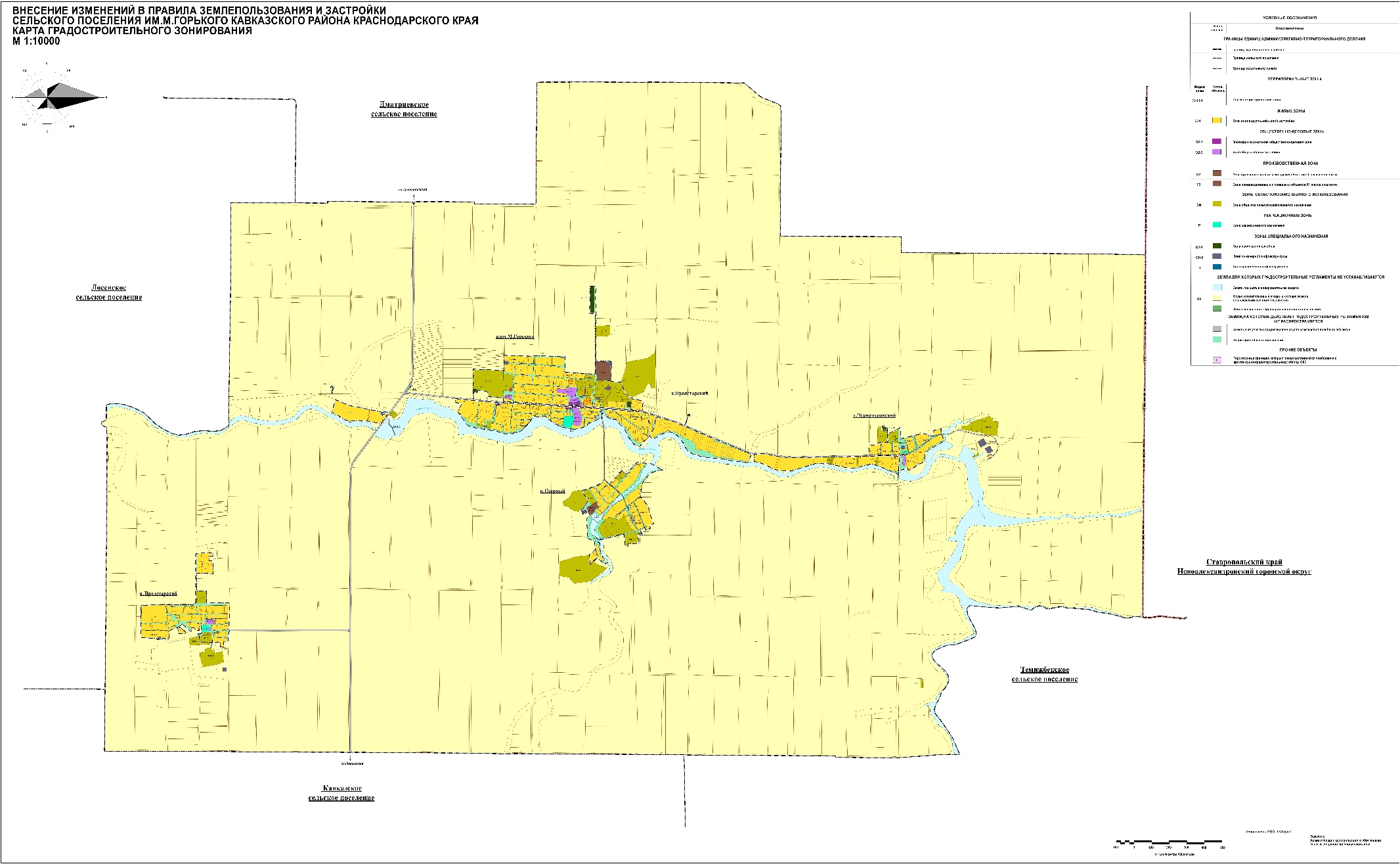
**Статья 25. Ответственность за нарушение Правил.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

# РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# *Глава 7. Карта градостроительного зонирования сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района*

**Статья 35. Карта градостроительного зонирования сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района**



# РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# *Глава 8. Градостроительные регламенты*

### **Статья 24. Виды и состав территориальных зон, установленных Правилами**

**Жилые зоны:**

- Ж-1- зона индивидуальной жилой застройки;

**Общественно – деловые зоны:**

- ОД-1- многофункциональная общественно-деловая зона;

- ОД-2 - зона общественной застройки;

**Производственная зона:**

- П2 – зона производственных и складских объектов III класса опасности;

- П3 – зона производственных и складских объектов IV класса опасности;

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

- СХ – зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

- СИ - зона объектов сельскохозяйственного назначения;

**Рекреационные зоны:**

- Р - зона рекреационного назначения

**Зоны специального назначения:**

- СН-1 - зона кладбищ;

- СН-2 -зона водозаборных, очистных и иных инженерно-технических сооружений;

- Т - зона транспортной инфраструктуры.

**Примечание**: В квадратных скобках […] указан код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.

Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. Приказ [Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"](https://docs.cntd.ru/document/902161544#64U0IK) от 10 ноября 2020 года N П/0412 (в действующей редакции).

Для идентификации установленных территориальных зон используется номер и наименование территориальной зоны. Наименование установленной территориальной зоны состоит из наименования вида территориальной зоны, включающего индекс вида территориальной зоны, заключенный в круглые скобки, и номера установленной территориальной зоны.

Индекс территориальной зоны совпадает с индексом вида территориальной зоны. В отношении территориальных зон использование терминов «индекс территориальной зоны» и «индекс вида территориальной зоны» в рамках настоящих Правил является равнозначным. Для всех территориальных зон, имеющих одинаковый индекс, действует общий градостроительный регламент.

На карте градостроительного зонирования установлены границы следующих территориальных зон:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер зоны** | **Индекс зоны** | **Наименование**  **территориальной зоны** | **Местоположение**  **зоны** |
| 1-1 | Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) №1-1 | п.им.М.Горького |
| 1-2 | Ж-2 | Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2) №1-2 | п.им.М.Горького |
| 1-3 | ОД-1 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1) №1-3 | п.им.М.Горького |
| 1-4 | ОД-2 | Зона общественной застройки (ОД-2) №1-4 | п.им.М.Горького |
| 1-5 | П3 | Зона производственных и складских объектов IV класса опасности (П3) №1-5 | п.им.М.Горького |
| 1-6 | СИ | Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СИ) №1-6 | п.им.М.Горького |
| 1-7 | Р | Зона рекреационного назначения (Р) №1-7 | п.им.М.Горького |
| 1-8 | СН-1 | Зона размещения кладбищ (СН-1) №1-8 | п.им.М.Горького |
| 1-9 | СН-2 | Зона инженерной инфраструктуры (СН-2) №1-9 | п.им.М.Горького |
| 1-10 | Т | Зона транспортной инфраструктуры (Т) №1-10 | п.им.М.Горького |
| 2-1 | Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) №2-1 | п.Озерный |
| 2-2 | ОД-1 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1) №2-2 | п.Озерный |
| 2-3 | ОД-2 | Зона общественной застройки (ОД-2) №2-3 | п.Озерный |
| 2-4 | П2 | Зона производственных и складских объектов III класса опасности (П2) №2-4 | п.Озерный |
| 2-5 | СИ | Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СИ) №2-5 | п.Озерный |
| 2-6 | Р | Зона рекреационного назначения (Р) №2-6 | п.Озерный |
| 2-7 | СН-2 | Зона инженерной инфраструктуры (СН-2) №2-7 | п.Озерный |
| 2-8 | Т | Зона транспортной инфраструктуры (Т) №2-8 | п.Озерный |
| 3-1 | Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) №3-1 | п.Пролетарский |
| 3-2 | ОД-1 | Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1) №3-2 | п.Пролетарский |
| 3-3 | ОД-2 | Зона общественной застройки (ОД-2) №3-3 | п.Пролетарский |
| 3-4 | СИ | Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СИ) №3-4 | п.Пролетарский |
| 3-5 | Р | Зона рекреационного назначения (Р) №3-5 | п.Пролетарский |
| 3-6 | СН-2 | Зона инженерной инфраструктуры (СН-2) №3-6 | п.Пролетарский |
| 3-7 | Т | Зона транспортной инфраструктуры (Т) №3-7 | п.Пролетарский |
| 4-1 | Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) №4-1 | х.Пролетраский |
| 4-2 | СН-1 | Зона размещения кладбищ (СН-1) №4-2 | х.Пролетраский |
| 5-1 | Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) №5-1 | х. Черномуровский |
| 5-2 | ОД-2 | Зона общественной застройки (ОД-2) №5-2 | х. Черномуровский |
| 5-3 | СИ | Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СИ) №5-3 | х. Черномуровский |
| 5-4 | Р | Зона рекреационного назначения (Р) №5-4 | х. Черномуровский |
| 5-5 | СН-1 | Зона размещения кладбищ (СН-1) №5-5 | х. Черномуровский |
| 5-6 | СН-2 | Зона инженерной инфраструктуры (СН-2) №5-6 | х. Черномуровский |
| 5-7 | Т | Зона транспортной инфраструктуры (Т) №5-7 | х. Черномуровский |
| 7-1 | СИ | Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СИ) №7-1 | СП им.М.Горького |
| 7-2 | Р | Зона рекреационного назначения (Р) №7-2 | СП им.М.Горького |
| 7-3 | СН-2 | Зона инженерной инфраструктуры (СН-2) №7-3 | СП им.М.Горького |

Использование для обозначения территориальной зоны ее наименования или номера в рамках настоящих Правил является равнозначным.

4. Границы установленных территориальных зон могут состоять из одного или более контуров границ.

Контуры границ территориальных зон, которые на карте градостроительного зонирования имеют одинаковый индекс и номер территориальной зоны, относятся к одной многоконтурной территориальной зоне.

Контуры границ территориальных зон, которые на карте градостроительного зонирования имеют одинаковый индекс, но различные номера территориальных зон, относятся к разным территориальным зонам одного вида.

5. Помимо территориальных зон, для которых в обязательном порядке устанавливаются границы и градостроительные регламенты, на карте градостроительного зонирования также показаны:

земли, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется;

земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

Для указанных земель и территорий используются следующие наименования и условные текстовые обозначения (индексы):

1) земли, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется:

- земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов;

- территория общего пользования;

2) земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

- земли, покрытые поверхностными водами

- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Указанные земли и территории территориальными зонами не являются, сведения о границах этих земель и территорий не подготавливаются и в Единый государственный реестр недвижимости не вносятся.

### **Статья 3**7**. Градостроительные регламенты территориальных зон, установленных Правилами**

За красную линию улиц и проездов до ее утверждения в установленном порядке, принять границу территориальной зоны.

**Жилые зоны:**

**Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки**

Зона индивидуальной жилой застройки **Ж-1** выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [2.1]  Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | | минимальная/максимальная площадь земельных участков –400/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; при образовании нового участка – 15 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % (процент застройки подземной части не регламентируется).  Для вновь образуемых земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, не вовлеченных в хозяйственный оборот, максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки;  от иных границ – 3 м, при блокировке зданий м от границы блокирования – 0.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома.  Коэффициент использования территории не более 0,4 | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, а также с учетом норм статьи 21 настоящих Правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий  На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее6 м.  Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;  поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.  Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.  При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих заведений.  На приусадебных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га.  При проектировании МЖД необходимо учитывать требования части 1 статьи 21 настоящих правил.  Перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.  Для строительства объектов в зоне затопления или подтопления необходимо предусматривать мероприятия, предусмотренные частью 10 статьи 21 настоящих Правил.  Факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка, а также прямая зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов.  Рекомендуемые размеры земельного участка для дошкольных учреждений, кв.м на 1 место:  для отдельно стоящих зданий при вместимости до 100 мест - 40,  свыше 100 мест - 35,  в комплексе яслей - садов  свыше 500 мест - 30,  для встроенных при вместимости более 100 мест - не менее 29.  Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25% - в условиях реконструкции;  на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%;  на 10% - в поселениях - новостройках (за счет сокращения площади озеленения).  Для среднеобразовательных учреждений, кв. м на 1 место:  при вместимости: до 400 мест – 50; 400 - 500 мест – 60;  500 - 600 мест – 50;  600 - 800 мест – 40;  800 - 1100 мест – 33;  1100 - 1500 мест – 21;  1500 - 2000 мест – 17;  2000 и более - 16, с учетом площади спортивной зоны и здания школы.  В условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 % или увеличение на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях сельскохозяйственного использования.  В сложившейся плотной застройке, при дефиците участка территории, допускается располагать отдельные зоны территории общеобразовательной организации (физкультурно-оздоровительную, учебно-опытную и т.д.) на автономных участках, находящихся в пешеходной доступности от здания общеобразовательной организации.  Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);  оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;  соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в части 8 статьи 19 настоящих Правил.  Допускается размещение парковок на землях общего пользования при наличии таких парковок с необходимым количеством парковочных мест по письменному согласованию с органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.  Реконструкция объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.  На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации. |
| [2.2]  Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | | минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке;  от иных границ – 3 м, при блокировке зданий от границы блокирования – 0 м.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома.  минимальный/максимальный коэффициент использования территории - 0,4 - 0,6 |
| [2.3.]  Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | | минимальная/максимальная площадь земельных участков –100/2000 кв. м.  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальные отступы от красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке;  от иных границ – 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м,  минимальный коэффициент использования территории – 0,8; максимальный – 1,6. |
| [2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) -25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  при реконструкции – 60%;  минимальный/максимальный коэффициент использования территории – 0,4/ 0,8;  Процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%.  Минимальные отступы до красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке при реконструкции; до иных границ – 3 м.  Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 700/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки – 40%;  коэффициент использования территории не более - 2,4;  минимальные отступы от красной линии до дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (от стены здания) -10 м или по сложившейся линии застройки при реконструкции;  минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 30%. |
| [3.1.1.] Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /1000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки. Для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются; до иных границ – 3 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка 15% (за исключением линейных объектов). |
| [3.1.2.] Административные здания организаций, обеспечивающих предоставлениекоммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 150 /1000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки; до иных границ – 3 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.2.2]  Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 150/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки; до иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.3]  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки – 60%;  минимальные отступы от красной линии -5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный земельного участка 15%. |
| [4.4]  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке; от иных границ – 3 м,  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.3]  Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/50000 кв. м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 1 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка 10%. |
| [3.6.2]  Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения земельного участка 75%. |
| [2.7.1]  Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) (Служебные гаражи) | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15/100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 6 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – не регламентируется |
| [2.7.2]  Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15/100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 6 м; |
| [9.3]  Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующихвоенных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению)  Используются в соответствие с режимами использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия |
| [12.0.2] Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитови указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению)  Благоустройство территории проводится в соответствии с правилами благоустройства сельского поселения им. Максима Горького. |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению)  Размещение парковочных мест на улично-дорожной сети рекомендуется проводить на основании «Методических рекомендаций по разработке и реализации мероприятий по организации дорожного движения. Формирование единого парковочного пространства городах Российской Федерации» |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)]- НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [3.4.1] Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% | Особые условия реализации регламента зоны Ж-1, установленные для основных видов разрешенного использования, применяются в той же степени к условно разрешенным видам использования, установленным данным регламентом. |
| [3.10.1] Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных слуг без содержания животных | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  минимальные отступы до красной линии – 5 м; до иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.2.1]  Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.7]  Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1-3.7.2](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1371) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.7.1] Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25,0 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.7.2]  Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.1]  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/1500 кв. м;  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.6] Общественное питание. | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.3]  Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/3000 кв. м;  Максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа (включая мансардный этаж);  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [13.2]  Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется,  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке;  от иных границ – 3 м, при блокировке зданий от границы блокирования – 0 м.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома.  Коэффициент использования территории не более 0,4 |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |  |
| Хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд.  Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы.  Летние кухни, кладовые, погреба, бани, бассейны, гаражи навесы.  Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.  Ограждение  Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорт.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.  Придомовые площадки: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста  для отдыха взрослого населения  для занятий физкультурой  для хозяйственных целей и выгула собак.  Площадки для разгрузки товаров.  Для объектов общественного назначения виды вспомогательных объектов определяются материалами проектной документации. | Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 при соблюдении требований технических регламентов.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 кв. м на одну семью.  На участках ЛПХ группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние до объектов по содержанию животных, должно быть не менее, приведенных в таблице.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Расстояние до надворного туалета, гидронепроницаемого выгреба, септика до соседнего жилого дома не менее - 12 м; до красной линии не менее - 10 м; до границы смежного земельного участка не менее - 4 м.  Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).  По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт.  Количество парковочных мест на придомовой территории МЖД принимается из расчета на 1 квартиру – 1 м/место.  Нормы расчета количества парковочных мест для легковых автомобилей приведены в таблице части 8 статьи 21 настоящих Правил.  Любые вспомогательные виды решённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 при соблюдении требований технических регламентов. | |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 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 |   Нормативные расстояния между ЖД и хозяйственной постройкой для содержания животных:  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение вспомогательных объектов, в том числе навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений,  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.  Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  На территории с жилой застройкой гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах жилых домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  Наименьшие расстояния до въездов-выездов стоянок автомобилей рекомендуется принимать:  - 50 м - от перекрестков магистральных улиц;  - 20 м - улиц местного значения;  - 30 м - от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта.  Приобъектные автостоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка в соответствии с требованиями [таблицы части](#P13160) 8 статьи 21 Правил, с учетом вместимости автостоянки.  Нормативные значения придомовых площадок принимать в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящих правил  Площадки для разгрузки товаров размещать в границах отведенного участка. |

Примечание:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков применяются в отношении вновь формируемых земельных участков и не распространяются на ранее сформированные земельные участки, состоящие на государственном кадастром учете, а также на земельные участки, образуемые в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

**ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональные общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, здравоохранения, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |  | |
| [3.8]  Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1-3.8.2](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1381) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв.м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, а также с учетом норм статьи 21 настоящих Правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий  Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;  поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.  Для строительства объектов в зоне затопления или подтопления необходимо предусматривать мероприятия, предусмотренные частью 10 статьи 21 настоящих Правил.  Факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка, а также прямая зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов.  Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);  оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;  соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в части 8 статьи 21 настоящих Правил.  Допускается размещение парковок на землях общего пользования при наличии таких парковок с необходимым количеством парковочных мест по письменному согласованию с органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.  Реконструкция объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.  На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации.  Рекомендуемые размеры земельного участка для дошкольных учреждений, кв.м на 1 место:  для отдельно стоящих зданий при вместимости до 100 мест - 40, свыше 100 мест - 35, в комплексе яслей - садов свыше 500 мест - 30, для встроенных при вместимости более 100 мест - не менее 29.  Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях - новостройках (за счет сокращения площади озеленения).  Для среднеобразовательных учреждений, кв. м на 1 место:  при вместимости: до 400 мест – 50; 400 - 500 мест – 60; 500 - 600 мест – 50; 600 - 800 мест – 40; 800 - 1100 мест – 33; 1100 - 1500 мест – 21; 1500 - 2000 мест – 17; 2000 и более - 16, с учетом площади спортивной зоны и здания школы.  В условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 % или увеличение на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях сельскохозяйственного использования.  В сложившейся плотной застройке, при дефиците участка территории, допускается располагать отдельные зоны территории общеобразовательной организации (физкультурно-оздоровительную, учебно-опытную и т.д.) на автономных участках, находящихся в пешеходной доступности от здания общеобразовательной организации  На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного  движения и т.п.)  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации.  Размещение парковочных мест на улично-дорожной сети рекомендуется проводить на основании «Методических рекомендаций по разработке и реализации мероприятий по организации дорожного движения. Формирование единого парковочного пространства городах Российской Федерации» |  | |
| [3.8.1] - Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв.м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |  | |
| [3.8.2] - Представительская деятельность | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |  | |
| [3.1.1.] Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий –2;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются  минимальный процент озеленения земельного участка 15%.  для линейных объектов процент озеленения – не регламентируются |
| [3.1.2.] Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий –2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15%. |
| [3.2]  Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1321) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.2.1]  Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.2.2]  Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.4.1] Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.2.3]  Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
|  | |
| [3.2.4]  Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1047) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |  | | |
| [3.3]  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания услуг населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 кв. м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.5.1] Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 700/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки – 40%;  коэффициент использования территории не более - 2,4;  минимальные отступы от красной линии до дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (от стены здания) -10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 30%. |
| [3.5.2]  Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 30%. |
| [3.7.1] Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.7.2] Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.6]  Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.2 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.6.1]  Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.6.2]  Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения земельного участка 75%. |
| [5.1.3]  Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/50000 кв. м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 6 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.1]  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/1500 кв. м;  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.9.1] Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.9.2]  Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв.м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.9.3]  Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9]  Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1030), [4.0](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.1]  Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв.м.;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.2] Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.3] Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.4]  Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.5]  Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/1500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.3]  Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.10]  Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/15000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.4]  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.6] Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.7]  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.8.1] Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.2]  Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 15%,  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [9.3]  Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующихвоенных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |
|  | | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  |
| [12.0.2] Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |
|  |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [2.7.1]  Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –15/100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; | Особые условия реализации регламента зоны ОД-1, установленные для основных видов разрешенного использования, применяются в той же степени к условно разрешенным видам использования, установленным данным регламентом.  Размещение новых объектов жилого назначения в общественно-деловой зоне не допускается (за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их существующей этажности)  Реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.  Перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.  Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается. |
| [3.4.1]  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.4.2] Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%.  Не допускается строительство (реконструкция) в СЗЗ. |
| [3.10.1]  Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 2;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.10.2]  Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 2;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не регламентируется;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) -25 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; при реконструкции – 60%;  минимальный/максимальный коэффициент использования территории – 0,4/ 0,8;  Процент застройки подземной части не регламентируется.  Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%.  Минимальные отступы до красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке при реконструкции; до иных границ – 3 м. |
| [2.1]  Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –400/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; при образовании нового участка – 15 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % (процент застройки подземной части не регламентируется).  минимальные отступы от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки;  от иных границ – 3 м, при блокировке зданий м от границы блокирования – 0.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома.  Коэффициент использования территории не более 0,4 |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение вспомогательных объектов, в том числе навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений,  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.  Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.  Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.  Любые вспомогательные виды решённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Нормативное количество парковочных мест определяется по таблице части 8 ст. 21 Правил |
| Для ИЖС:  Хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы  Летние кухни, кладовые, погреба, бани, бассейны, гаражи навесы.  Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 м. при соблюдении требований технических регламентов.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Расстояние до надворного туалета, гидронепроницаемого выгреба, септика до соседнего жилого дома не менее - 12 м; до красной линии не менее - 10 м; до границы смежного земельного участка не менее - 4 м.  Водонепроницаемые септики – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек, фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек. |
| Ограждение | Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).  По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м |
| Для объектов общественного назначения вспомогательные объекты определяются материалами проектной документации. | Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 м. при соблюдении требований технических регламентов. |

Примечание:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков применяются в отношении вновь формируемых земельных участков и не распространяются на ранее сформированные земельные участки, состоящие на государственном кадастром учете, а также на земельные участки, образуемые в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**ОД-2. Зона общественной застройки**

Зоны общественной застройки предназначены для размещения объектов здравоохранения, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, культуры, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [3.1.2]  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 150 /1000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки; до иных границ – 3 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, а также с учетом норм статьи 21 настоящих Правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий  Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;  поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.  Для строительства объектов в зоне затопления или подтопления необходимо предусматривать мероприятия, предусмотренные частью 10 статьи 21 настоящих Правил.  Факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка, а также прямая зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов.  Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);  оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;  соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  Расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка для объектов общественного назначения следует принимать в значениях, указанных в части 8 статьи 21 настоящих Правил.  Допускается размещение парковок на землях общего пользования при наличии таких парковок с необходимым количеством парковочных мест по письменному согласованию с органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.  Реконструкция объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.  На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации.  Рекомендуемые размеры земельного участка для дошкольных учреждений, кв.м на 1 место:  для отдельно стоящих зданий при вместимости до 100 мест - 40, свыше 100 мест - 35, в комплексе яслей - садов свыше 500 мест - 30, для встроенных при вместимости более 100 мест - не менее 29.  Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях - новостройках (за счет сокращения площади озеленения).  Для среднеобразовательных учреждений, кв. м на 1 место:  при вместимости: до 400 мест – 50; 400 - 500 мест – 60; 500 - 600 мест – 50; 600 - 800 мест – 40; 800 - 1100 мест – 33; 1100 - 1500 мест – 21; 1500 - 2000 мест – 17; 2000 и более - 16, с учетом площади спортивной зоны и здания школы.  В условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 % или увеличение на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях сельскохозяйственного использования.  В сложившейся плотной застройке, при дефиците участка территории, допускается располагать отдельные зоны территории общеобразовательной организации (физкультурно-оздоровительную, учебно-опытную и т.д.) на автономных участках, находящихся в пешеходной доступности от здания общеобразовательной организации |
| [3.1.1]  Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /1000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по сложившейся линии застройки, до иных границ – 3 м. Для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются.  Минимальный процент озеленения земельного участка 15% (за исключением линейных объектов). |
| [3.2.1]  Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.2.3] Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.3] Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м, от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.4.1]  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.4.2]  Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии -5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15%. |
| [3.5.1]  Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 700/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  максимальный процент застройки – 50%;  коэффициент использования территории не более - 2,4;  минимальные отступы от красной линии до дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (от стены здания) -10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – 3 м;  Минимальный процент озеленения земельного участка 30%. |
| [3.5.2]  Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 30%. |
| [3.6.1]  Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.6.2]  Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения земельного участка 75%. |
| [3.7.1]  Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.7.2]  Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –500/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.8.1]  Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/15000 кв.м.;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.9.1]  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.9.2]  Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [3.9.3]  Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.8.1]  Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.1]  Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.2]  Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.3]  Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –400/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [9.3]  Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующихвоенных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |
| [12.0.2]  Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [2.1]  Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; при образовании нового участка – 15 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м или по линии застройки в сложившейся застройке;  от иных границ – 3 м, при блокировке зданий – 0 м.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома.  Коэффициент использования территории не более 0,4. | Особые условия реализации регламента зоны ОД-1, установленные для основных видов разрешенного использования, применяются в той же степени к условно разрешенным видам использования, установленным данным регламентом.  Размещение новых объектов жилого назначения в общественно-деловой зоне не допускается (за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их существующей этажности)  Перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.  Не допускается строительство (реконструкция) ИЖС в СЗЗ. |
| [2.7.1]  Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15/100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 8 м; |
| [3.2.4]  Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [3.4.3]  Медицинские организации особого назначения | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9]  Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.4]  Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/10000 кв. м;  предельная высота зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей зданий и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [5.1.7]  Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.4]  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.6]  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [4.7]  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение вспомогательных объектов, в том числе навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений,  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.  Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.  Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.  Любые вспомогательные виды решённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Нормативное количество парковочных мест определяется по таблице части 8 ст. 21 Правил |
| Для ИЖС:  Хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы  Летние кухни, кладовые, погреба, бани, бассейны, гаражи навесы.  Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 м. при соблюдении требований технических регламентов.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Расстояние до надворного туалета, гидронепроницаемого выгреба, септика до соседнего жилого дома не менее - 12 м; до красной линии не менее - 10 м; до границы смежного земельного участка не менее - 4 м.  Водонепроницаемые септики – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек, фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек. |
| Ограждение | Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).  По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м |
| Для объектов общественного назначения вспомогательные объекты определяются материалами проектной документации. | Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 6 м.  Расстояние до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м; до иных границ – 1 м. при соблюдении требований технических регламентов. |

Примечание:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков применяются в отношении вновь формируемых земельных участков и не распространяются на ранее сформированные земельные участки, состоящие на государственном кадастром учете, а также на земельные участки, образуемые в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**П-2 Зона производственных и складских объектов III класса опасности**

Производственная зона П-2 установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [6.0] Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1 – 6.11. Допускается размещение предприятий I - II класса вредности. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 37 – 43 настоящих Правил.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  При проектировании объекта расчетное количество парковочных мест для его обслуживания определять по таблице 1 ст. 42.  Расстояние от объектов капитального строительства до парковок определять по таблице 2 статьи 42.  Допускается размещение парковок на землях общего пользования при наличии свободных парковок с необходимым количеством мест по письменному согласию органов местного самоуправления сельского поселения  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.  Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.  В материалах проектной документации необходимо указывать функциональное назначение складских помещений в целях определения их класса опасности. |
| [6.2] Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.2.1] Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.3]Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.11] Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.1] Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.4] Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.5] Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.6] Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.7] Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.8] Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодом 3.1.1, 3.2.3 | Минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 75 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются |
| [6.9] Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.9.1] Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |  |
| [6.12] Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [7.2] Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1721) | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |  |
| [7.2.1] Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |  |
| [7.2.2] Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1076) | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |
| [7.2.3] Стоянки  транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |
| [3.1.1.] Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий –1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются |
| [9.3] Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующихвоенных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |
| [12.0] Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_11201) | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) | На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.) |
| [12.0.2] Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) | Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации. |
| [12.0.1] Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [4.4] Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оптовой продажи товаров. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 36 – 40 и статьей 41 настоящих Правил.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  При проектировании объекта расчетное количество парковочных мест для его обслуживания определять по таблице 1 ст. 42.  Расстояние от объектов капитального строительства до парковок определять по таблице 2 статьи 42.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.  Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.  В материалах проектной документации необходимо указывать функциональное назначение складских помещений в целях определения их класса опасности. |
| [4.9.1] Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_14911) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.1] Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.2] Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.3] Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.4] Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  от иных границ – 3 м. |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.  Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов вспомогательного назначения:  от красной линии – 5 м; от иных границ – 1 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 37 – 43 настоящих Правил.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Нормативное количество парковочных мест определяется по таблице 1 ст. 42 Правил.  Расстояние от объектов капитального строительства принимать по таблице 2 ст. 42 Правил. |
| Площадки для мусоросборников | Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Площадки для складирования и (или) разгрузки товаров | Площадки для складирования и (или) разгрузки товаров размещать в пределах отведенного участка |

Примечание:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков применяются в отношении вновь формируемых земельных участков и не распространяются на ранее сформированные земельные участки, состоящие на государственном кадастром учете, а также на земельные участки, образуемые в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**П-3 Зона производственных и складских объектов IV-Vклассов опасности**

Зона **П-3** выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [6.0] Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1 – 6.11. Допускается размещение предприятий I - II класса вредности. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 37 – 43 настоящих Правил.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  При проектировании объекта расчетное количество парковочных мест для его обслуживания определять по таблице 1 ст. 42.  Расстояние от объектов капитального строительства до парковок определять по таблице 2 статьи 42.  Допускается размещение парковок на землях общего пользования при наличии свободных парковок с необходимым количеством мест по письменному согласию органов местного самоуправления сельского поселения  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.  Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.  В материалах проектной документации необходимо указывать функциональное назначение складских помещений в целях определения их класса опасности. |
| [6.1] Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.4] Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.5] Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.6] Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.7] Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.8] Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодом 3.1.1, 3.2.3 | Минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 75 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются |
| [6.9] Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [6.9.1] Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |  |
| [6.12] Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000/50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [7.2] Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1721) | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |  |
| [7.2.1] Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |  |
| [7.2.2] Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](../Правила%202019%20готовые/Дмитриевская%20зона%202019%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1076) | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |
| [7.2.3] Стоянки  транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не подлежит установлению  (определяется при проектировании) |
| [3.1.1.] Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий –1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются |
| [9.3] Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |
| [12.0] Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_11201) | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) | На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.) |
| [12.0.2] Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) | Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации. |
| [12.0.1] Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [4.4] Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оптовой продажи товаров. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 36 – 40 и статьей 41 настоящих Правил.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  При проектировании объекта расчетное количество парковочных мест для его обслуживания определять по таблице 1 ст. 42.  Расстояние от объектов капитального строительства до парковок определять по таблице 2 статьи 42.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать количество единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.  Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.  В материалах проектной документации необходимо указывать функциональное назначение складских помещений в целях определения их класса опасности. |
| [4.9.1] Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_14911) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.1] Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.2] Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.3] Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [4.9.1.4] Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  от иных границ – 3 м. |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕ** **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.  Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов вспомогательного назначения:  от красной линии – 5 м; от иных границ – 1 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 37 – 43 настоящих Правил.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Нормативное количество парковочных мест определяется по таблице 1 ст. 42 Правил.  Расстояние от объектов капитального строительства принимать по таблице 2 ст. 42 Правил. |
| Площадки для мусоросборников | Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Площадки для складирования и (или) разгрузки товаров | Площадки для складирования и (или) разгрузки товаров размещать в пределах отведенного участка |

Примечание:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков применяются в отношении вновь формируемых земельных участков и не распространяются на ранее сформированные земельные участки, состоящие на государственном кадастром учете, а также на земельные участки, образуемые в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения земельных участков.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**Зоны сельскохозяйственного использования**:

**СХ. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения**

В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенные за границами населенного пункта.

**СИ. Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Зона СИ выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения на землях сельского поселения.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [1.0]  Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий.  При отсутствии в материалах проектной документации расчета СЗЗ, СЗЗ принимать в соответствии с СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".  В материалах проектной документации указывать численность единовременно прибывающих на объекте человек для определения отношения объекта к объекту массового пребывания граждан.  В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.  Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны. |
| [1.2]  Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.3]  Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м.  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.4]  Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.5]  Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.5.1]  Виноградарство | Возделывание винограда на виноградопригодных землях | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.6]  Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.7]  Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений,  используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20 | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от иных границ 3 м. |
| [1.8]  Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от иных границ 3 м. |
| [1.9]  Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от иных границ 3 м. |
| [1.10]  Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от иных границ 3 м. |
| [1.11]  Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от иных границ 3 м. |
| [1.12]  Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.13]  Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |  |
| [1.14]  Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м. от проездов – 3 м., от иных границ 1 м.  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [1.15]  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м, от иных границ 3 м. |
| [1.16]  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.17] Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1000000) кв. м;  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |  |
| [1.18]  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 (1000000) кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  предельное количество надземных этажей зданий – 2;  предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц - 5 м, от иных границ 3 м. |
| [1.19]  Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (10000) кв. м.  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [1.20]  Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (10000) кв. м.  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |
| [9.3]  Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |
| [13.1]  Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 (1500) кв. м.  Предельные параметры не подлежат установлению.  Использование земельного участка без права строительства |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Не установлены | | | |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Вспомогательные виды и их параметры определяются материалами проектной документации. | | |

Примечания:

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**Зоны рекреационного назначения:**

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

**Р. Зона рекреационного назначения**

В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий

Зона Р предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территориям общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [3.6.2]  Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |  | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий.  Объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  При проектировании объекта расчетное количество парковочных мест для его обслуживания определять по таблице части 8 ст. 21 настоящих правил. |
| Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения – 75% |
| [5.1.2]  Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;  минимальный процент озеленения – 15%  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [5.1.2]  Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  минимальный процент озеленения – 15%  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м. |
| [5.1.3]  Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –400/10000 кв. м;  минимальный процент озеленения – 15% |
| [5.1.4]  Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –1000/10000 кв. м;  предельная высота зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей зданий и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения – 30% |
| [11.1]  Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Не подлежат установлению |
| [5.2]  Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению а природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных природовосстановительных мероприятий | Не подлежат установлению |
| [5.2.1]  Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м.;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м.  минимальный процент озеленения – 30% |  |
| [5.3]  Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы. | Не подлежат установлению |
| [5.4]  Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов. | Не подлежат установлению |
| [5.5]  Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществление конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | Не подлежат установлению |
| [9.3] Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |  |
| [9.1]  Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не подлежат установлению |  |
| [11.2]  Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Не подлежат установлению |  |
| [11.3]  Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Регламенты определяется  при проектировании |  |
| [12.0]  Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_11201) | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |  |
| [12.0.2]  Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |  |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_10271), [4.9](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1049), [7.2.3](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |  |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Не установлены | | | |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Вспомогательные виды и их параметры определяются материалами проектной документации. | | |

Примечания:

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

**Зоны специального назначения:**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

**СН.1. Зона кладбищ**

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [12.1]  Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/40 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота – 12 м.  минимальные отступы от красной линии – 5 м, от иных границ – 3 м. | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий. |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Не установлены | | | |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Вспомогательные виды и их параметры определяются материалами проектной документации. | | |

**СН-2. Зона водозаборных, очистных и иных инженерно-технических сооружений**

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [3.1.1.]  Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий –1;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  для линейных объектов минимальные отступы – не регламентируются  для линейных объектов минимальный процент озеленения – не регламентируется | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий  При проектировании объектов инженерной инфраструктуры применять нормы безопасности по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям. |
| [3.1.2]  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 150 /1000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы до основного строения от красной линии – 5 м или по линии застройки на застроенной территории; до иных границ – 3 м.  Минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [6.7]  Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Не подлежат установлению |
| [7.5]  Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| [9.3]  Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) | На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.)  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации. |
| [12.0.2]  Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежат установлению) |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| [6.8] Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Не подлежат установлению |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Вспомогательные виды и их параметры определяются материалами проектной документации. | | |

**Т – зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры выделяется для размещения объектов транспорта и обеспечения правовых условий градостроительной деятельности в части размещения предприятий и объектов ее обслуживания.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| [2.7.1]  Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15/100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 6 м; | Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий  При проектировании объектов транспортной  инфраструктуры условия безопасности применять по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.  В состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры включаются  - территории улично-дорожной сети,  -конструктивные элементы дорожно-транспортных  сооружений (опор путепроводов).  - внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной  связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки и межевания квартала.  При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика.  Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.  На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.)  Благоустройство территории, прилегающей к объектам общественного назначения, проводится в соответствии с Правилами благоустройства сельского поселения на основании проектной документации.  Реконструкция объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, илипутем уменьшенияих несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства. |
| [2.7.2]  Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15/100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 6 м; |
| [4.9]  Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1030), [4.0](../Правила/Кавказская%20зона%202020%20новое%20ИЗМЕНЕНИЯ.doc#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.1]  Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв.м.;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.2]  Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.3]  Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.1.4]  Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [4.9.2]  Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных стоянок | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –30/5000 кв.м.;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [7.1.2]  Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [7.2.1]  Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Н подлежат установлению |
| [7.2.2]  Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –300/5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от красной линии – 5 м; от иных границ – 3 м;  минимальный процент озеленения земельного участка 15%. |
| [7.2.3]  Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не подлежит установлению |  |
| [7.4]  Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | Не подлежат установлению |
| [7.5] Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| [12.0.1]  Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |  |
| [12.0.2]  Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Регламенты не распространяются  (не подлежит установлению) |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [**КОД (ЧИСЛОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ)**]- **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДАРАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** | **ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| Не установлены | | |

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать виду разрешенного использования, к которому вспомогательный вид относится.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЕРЕДЕЛЬНЫЕПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Вспомогательные виды и их параметры определяются материалами проектной документации. | | |

Примечания:

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории сельского поселения им. Максима Горького Кавказского района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».

# Глава 9. Зоны с особыми условиями использования территорий

### **Статья 38. Общие положения**

1) В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территории устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2) Полный перечень видов зон с особыми условиями территории, которые могут быть установлены, приведен в статье 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

3) В соответствии с федеральным законодательством ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства действуют только в границах тех зон с особыми условиями использования территории, размеры и (или) границы которых официально установлены в соответствии с требованиями федерального законодательства. Органы местного самоуправления поселений не могут устанавливать размеры и (или) границы зон с особыми условиями использования территории, право установления, которых не входит в их полномочия.

В соответствии с этим в рамках настоящих Правил зоны с особыми условиями использования территории подразделяются на три вида:

- установленные - зоны, границы которых установлены и утверждены в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- ориентировочные - зоны, границы которых не установлены и не утверждены в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые в соответствии с законодательством должны устанавливаться, но не имеют фиксированных размеров и однозначных правил (критериев) установления границ; для таких зон на законодательном уровне установлены только ориентировочные размеры, которые в случае установления границ таких зон должны уточняться путем проведения расчетов и (или) натурных измерений степени воздействия на окружающую среду.

4) На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются только границы установленных зон с особыми условиями использования территории.

К таким зонам относятся охранные зоны и зоны минимальных расстояний линейных объектов (линий электропередачи, трубопроводов, линий связи), придорожные полосы автомобильных дорог, водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов. В случае отображения границ таких зон на карте градостроительного зонирования, эти границы отображаются особыми условными знаками, отличающими их от официально установленных (утвержденных) зон с особыми условиями территории.

Отображение границ таких зон на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих зон носят информационно-справочный характер и рассматриваются как границы и ограничения, планируемые к установлению в соответствии с федеральными законами. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, полностью или частично расположенных в ориентировочных границах зон с особыми условиями территории, имеют право в судебном порядке оспорить ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в этих зонах.

6) Границы ориентировочных зон с особыми условиями использования территории на карте градостроительного зонирования не отображаются, поскольку они имеют чисто ориентировочный характер и не имеют юридической силы в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с судебной практикой Российской Федерации, в случае отображения ориентировочных границ зон с особыми условиями использования территории на карте градостроительного зонирования, правила землепользования и застройки могут быть в судебном порядке признаны не действующими в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон с особыми условиями использования территории.

К ориентировочным зонам относятся не установленные в соответствии с требованиями федерального законодательства санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов, зоны второго и третьего поясов санитарной охраны источников водоснабжения, зоны затопления и подтопления, зоны ограничений передающего радиотехнического объекта, иные виды зон и подзон с особыми условиями территории, для которых в соответствии с федеральным законодательством размеры зон должны определяться на основании расчетов и (или) натурных исследований (измерений).

7) На территории сельского поселения им. Максима Горького установлены или подлежат установлению следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

- зона подтопления и затопления;

-водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов;

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;

- охранная зона линий и сооружений связи;

- охранные зоны газораспределительных сетей;

- охранная зона нефтепроводов;

- охранная зона тепловых сетей;

-охранная зона канализационных сетей;

-санитарно-защитная полоса водоводов;

- придорожная полоса;

- санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта;

- иная охраняемая зона;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Виды и размеры зон санитарной охраны источников водоснабжения устанавливается в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (далее - ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Размер первого пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения составляет 30 м при использовании защищенных подземных вод и 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

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

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

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы второго и третьего поясов зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом.

В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны запрещается: бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова (производится при обязательном согласовании с территориальным отделением Управления Роспотребнадзора); закачка отработанных вод в подземные горизонты и подземное складирование твердых отходов, разработки недр земли; размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. В пределах третьего пояса зоны санитарной охраны размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органа Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Также в пределах второго пояса запрещается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования.

**Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы поверхностных водных объектов**

В соответствии со статьей 65. Водного кодекса Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьёв, озёр, водохранилища и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина водоохранных зон рек, ручьёв и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьёв устанавливается от их истока для рек или ручьёв протяжённостью:

- до 10 километров - 50 метров;

- от 10 до 50 километров - 100 метров;

- от 50 километров и более - 200 метров.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством РФ о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона РФ от 21.02.1992 г. N2395-I «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного уклона или 0°, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более.

Для реки, ручья протяжённостью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранной зоны ограничениями запрещается:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров. На карте градостроительного зонирования береговые полосы шириной 5 метров не отображаются.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются для обеспечения сохранности действующих линий и сооружений электросетевого хозяйства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Вдоль воздушных линий электропередачи охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ - 2 м;

- от 1 до 20 кВ - 10 м;

- 35 кВ - 15 м;

- 110 кВ - 20 м;

- 220 кВ - 25 м;

- 500 кВ - 30 м.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи охранная зона устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров. В частности, запрещается:

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

- размещать свалки;

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

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, также запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного разрешения сетевой организации запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

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

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м.

**Охранная зона линий и сооружений связи**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» (далее- Постановление) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для морских кабельных линий связи и для кабеля связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, относящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации с учетом ограничений, установленных Постановлением и обеспечивающих сохранность линий связи и линий радиофикации.

Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, в охранных зонах разрешается:

а) устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радиофикации на условиях, согласованных с собственниками земли (землевладельцами, землепользователями, арендаторами), которые не вправе отказать этим предприятиям в обеспечении условий для эксплуатационного обслуживания сооружений связи;

б) разрытие ям, траншей и котлованов для ремонта линий связи и линий радиофикации с последующей их засыпкой;

в) вырубка отдельных деревьев при авариях на линиях связи и линиях радиофикации, проходящих через лесные массивы, в местах, прилегающих к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест рубки от порубочных остатков.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи или линии радиофикации, запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбу, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отдельными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

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

Запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

**Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномерзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

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

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

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под вышеуказанные ограничения, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная предыдущими пунктами, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**Охранная зона тепловых сетей**

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранныезонытепловыхсетейустанавливаютсяввидеучастказемливдольтрассыотнаружнойгранистроительныхконструкцийвобестороны до зданий, сооружений и инженерных сетей при диаметре трубопроводов (далее –Д у): 1) надземная прокладка: Д у <200 мм - 10 м; Д у от 200 до 500 мм - 20 м; Д у> 500 мм - 25 м; 2) подземная прокладка: Д у < 500 мм - 5 м; Д у > 500 мм - 8 м.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями [СНиП 2.04.07-86](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=9826&date=30.07.2022) "Тепловые сети".

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

**Охранная зона канализационных сетей**

Разновидности объектов канализации (водоотведения) перечислены в [СП 32.13330.2018](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=28744&date=16.08.2022) "Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения СНиП 2.04.03-85", утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.12.2018 N 860/пр.

[Пунктом 4.20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=28744&dst=100143&field=134&date=16.08.2022) Свода правил предусмотрено, что санитарно-защитные зоны от сооружений водоотведения до границ зданий жилой застройки, участков общественных зданий и предприятий пищевой промышленности с учетом их перспективного расширения следует принимать в соответствии с [СанПиН 2.1.6.1032](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=31715&dst=100013&field=134&date=16.08.2022) (заменены на [СанПиН 2.1.3684-21](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=409735&dst=100041&field=134&date=16.08.2022) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"), а случаи отступления от них должны согласовываться с органами санитарно-эпидемиологического надзора.

В настоящее время действуют [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=411554&dst=100013&field=134&date=16.08.2022) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

[Пунктами 66](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=409735&dst=100203&field=134&date=16.08.2022) - [74](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=409735&dst=100240&field=134&date=16.08.2022) СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 3, установлены требования к установлению санитарно-защитных зон и показателям нормативов по предельно допустимым концентрациям загрязняющих веществ, ориентировочным безопасным уровням воздействия, предельно допустимым уровням физического воздействия, а также по биологическим факторам, обеспечивающим их безопасность для здоровья человека при эксплуатации объектов, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека.

В соответствии с [п. 2.6.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=117791&dst=100453&field=134&date=16.08.2022) Правил технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации, утв. [Приказом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=117744&dst=100005&field=134&date=16.08.2022) Госстроя России от 30.12.1999 N 168, для всех источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения обязательно устройство зон санитарной охраны (ЗСО).

Размеры санитарно-защитных зон для канализационных очистных сооружений определяются в соответствии с [разд. 13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=411554&dst=100693&field=134&date=16.08.2022) Санитарной классификации. Таблица 7.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитная зона от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до жилой территории - 100 м, закрытого типа - 50 м (п. 12.18 СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр).

**Придорожная полоса**

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- для автомобильных дорог I и II категорий - 75 метров;

- для автомобильных дорог III и IV категорий - 50 метров;

- для автомобильных дорог V категории - 25 метров.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос, в течение семи дней со дня принятия такого решения направляют копию такого решения в орган местного самоуправления городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления поселения, в отношении территорий которых принято такое решение.

**Иная охраняемая зона**

На территории Российской Федерации для обеспечения выполнения геодезических и картографических работ создаётся и используется государственная геодезическая сеть, представляющая собой совокупность геодезических пунктов. Государственные геодезические сети рассчитаны на использование в течение длительного времени и охраняются государством. Для обеспечения сохранности геодезических пунктов создаются охранные зоны, представляющие собой квадрат сторонами 4 метра, ориентированными по сторонам света, точкой пересечения диагоналей которого является центр геодезического пункта. Бывают случаи, когда геодезический пункт располагается в конструкции здания, тогда охранная зона устанавливается по контуру здания, в случае отсутствия координат контура, в виде квадрата сторонами 4 метра.

В пределах границ охранных зон пунктов запрещается использование земельных участков, пользования зданиями, помещениями для осуществления видов деятельности, приводящих к повреждению или уничтожению наружных опознавательных знаков пунктов, центров, составных частей пунктов, препятствованию доступа к пунктам.

В случае необходимости осуществления видов деятельности и работ, приводящих к повреждению или уничтожению наружных знаков, их центров, других составных частей пунктов проводится ликвидация пунктов с одновременным созданием новых пунктов лицом, выполняющим указанные работы, на основании решения Росреестра или его территориальных органов об установлении, изменении или о прекращении существования охранных зон пунктов.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, зданий, помещений, на которых установлена охранная зона геодезического пункта, а также лица, выполняющие геодезические и картографические работы, обязаны сохранять геодезические пункты и уведомлять Управление обо всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов.

Владельцы земельных участков смогут узнать о том, что на их участке установлена охранная зона, запросив сведения из ЕГРН, а также увидеть эти изменения на «Публичной кадастровой карте» на портале Росреестра.

Во избежание неприятных ситуаций при покупке земельного участка Управление рекомендует проверять наличие на нем геодезических пунктов и получать у продавца сведения об имеющихся ограничениях в пользовании данным земельным участком.

В целях защиты информации о режимных и других объектах, геопространственные сведения о которых в соответствии с законодательством Российской Федерации составляют государственную тайну, существует особый порядок выполнения геодезических и картографических работ на отдельных территориях, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, Геодезические и картографические работы на отдельных территориях выполняются после получения разрешения, выдаваемого территориальным органом Росреестра, на территории которого выполняются работы и в соответствии с требованиями к выполнению геодезических и картографических работ на отдельных территориях.

Геодезические и картографические работы на отдельных территориях выполняются организациями, имеющими лицензию на работу со сведениями, составляющими государственную тайну, а при выполнении лицензионных видов геодезических и картографических работ также соответствующую лицензию.

**Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

В границах санитарно-защитной зоны не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,

- ландшафтно-рекреационные зоны,

- зоны отдыха,

- территории курортов, санаториев и домов отдыха,

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,

- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивные сооружения,

- детские площадки,

- образовательные и детские организации,

- лечебно-профилактические и оздоровительные организации общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Также на территории поселения располагаются объекты нефтедобычи, предприятие пищевой промышленности (пекарня), площадка коммунально-складской зоны (склады, цеха, пекарня, стоянки для автомобилей), кладбище, для которых должны устанавливаться санитарно-защитные зоны.

Для указанных объектов размеры и границы санитарно-защитных зон не установлены. Поэтому на карте градостроительного зонирования границы санитарно-защитных зон этих объектов не показаны.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года №222 «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Правообладатели объектов капитального строительства, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны, обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении санитарно-защитной зоны с приложением к нему необходимых документов.

Решение об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны принимают:

- Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов I и II класса опасности в соответствии с санитарной классификацией, а также в отношении объектов, не включенных в санитарную классификацию;

- территориальные органы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов III - V класса опасности в соответствии с санитарной классификацией.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

Заместитель главы

муниципального образования

Кавказский район М.Н.Козлова