**Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Солуно-Дмитриевского сельсовета Андроповского района Ставропольского края**

В целях приведения правил землепользования и застройки муниципального образования Солуно-Дмитриевского сельсовета Андроповского района Ставропольского края (ПЗЗ) в соответствие с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации проектом предусматривается: статьи 37.1 - 43.1 ПЗЗ изложить в новой редакции, дополнить статьей 43.2 «Размещение рекламных конструкций».

**Статья 37.1. Ж-1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения существующих жилых районов, кварталов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, с минимально разрешенным набором услуг местного значения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение)  ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) для индивидуального жилищного строительства; | - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| 2) для ведения личного подсобного хозяйства; | - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  - производство сельскохозяйственной продукции;  - размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  - содержание сельскохозяйственных животных; | 2.2 |
| 3) блокированная жилая застройка; | - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 4) передвижное жилье; | - размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования; | 2.4 |
| 5) объекты гаражного назначения | - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек; | 2.7.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  - обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 | 2.1.1 |
| 2) обслуживание жилой застройки; | - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны; | 2.7 |
| 3) 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. | 6.4 |
| **3. 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 | | |
| Объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д.;  площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в границах земельного участка объекта;  хозяйственные постройки (сараи, летние кухни, бани и т.д.), индивидуальные резервуары для хранения воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 метров выше по потоку грунтовых вод);  постройки для содержания мелких домашних животных (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка);  сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов (теплицы, парники, оранжереи), сады, огороды, палисадники. | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

размер земельного участка для ИЖС – от 300 кв.м. до 4000 кв. м;

размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 50 кв.м. до 4000 кв. м.

минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома - 0,03 гектара, максимальная площадь - 0,15 гектара;

минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 0,01 гектара (включая площадь застройки);

минимальная площадь земельного участка для гаражей - 18 квадратных метров, максимальная площадь - 36 квадратных метров;

площадь земельных участков под объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных, не должна превышать 20% площади территориальной зоны.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от красной линии улиц - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается уменьшение минимального отступа или размещение объектов по красной линии);

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, допускается принимать не менее 6 м. Расстояние от границ участка должно быть не менее: 3 м – до стены жилого дома; 4 м – до постройки для содержания скота и птицы; 4 м – до выгребных туалетов и ям, мусоросборников (но не менее 8 м до стен соседнего дома); 1 м – до хозяйственных построек (гараж, баня, автостоянка и др.); 4 м – до стволов высокорослых деревьев; 2 м – до стволов среднерослых деревьев; 1 м – до кустарников.

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

Расстояния от границ участка до стены жилого дома и хозяйственных построек могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по обоюдному согласию домовладельцев.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

предельное количество надземных этажей основных строений - 3;

предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли – не более 9,6 м, до конька скатной крыши – не более 13,6 м для вспомогательных строений – не более 7 м;

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки [<\*>](#Par485) | Размер земельного участка, м2 | Площадь жилого дома, м2 общей площади | Макимальный процент застройки, % |
| А | 1200  (не более  2000) | 480 | 20 |
|  | 1000 | 400 | 20 |
|  | 800 | 320 (480) [<\*\*>](#Par488) | 20 (30) [<\*\*>](#Par488) |
| Б | 600 | 360 | 30 |
|  | 500 | 300 | 30 |
|  | 400 | 240 | 30 |
|  | 300 | 240 | 40 |
| В | 200 | 160 | 40 |
|  | 100 | 100 | 50 |

--------------------------------

<\*> А - усадебная застройка сельско-городского типа с размером участка 800 м2 и сельского типа с размером участка 1000 - 1200 м2.

Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м2 и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 м2.

В - многоквартирная застройка коттеджно-блокированного типа с размером приквартирных участков 100 - 300 м2.

<\*\*> В скобках - допустимые параметры для коттеджной застройки.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

6. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1-1076-01 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, а также в соответствии с требованиями «[Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](consultantplus://offline/ref=D5B7395E2162F6E40748CA7AD06CB866086BA8721E8F6B08F8A870B692ADB46FABB4A618880949bAh3I)» (Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ).

Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Указанные расстояния в условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарной защиты, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат) и кухонь из окна в окно.

Участки застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2,5 метров. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуется конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой не более 2-х метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

Не допускается размещать вспомогательные строения со стороны улиц, за исключением гаражей.

При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

Границы, размеры и режим использования земельных участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей долевой собственности членов товарищества собственников жилых помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах), определяются в градостроительной документации с учетом законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

При размещении объекта недвижимости в существующей застройке (в отсутствие утвержденных схем территориального планирования в установленном порядке), в целях проведения публичных слушаний и принятия решения уполномоченным органом разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, застройщик обязан выполнить градостроительное обоснование места размещения объекта недвижимости для обеспечения нормативов градостроительного проектирования, с учетом максимального процента застройки, обеспечения объектами инженерной и социальной инфраструктур, озеленением, площадками для отдыха, спорта, хозяйственными площадками, соблюдению бытовых, противопожарных и инсоляционных разрывов.

**Статья 38. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового значения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах допускается размещение жилых домов, гостиниц.

**Статья 38.1. О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Зона О предназначена для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового значения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) социальное  обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  - размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  - размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; | 3.2 |
| 2) бытовое  обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро); | 3.3 |
| 3) здравоохранение; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2; | 3.4 |
| 4) культурное  развитие; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  - устройство площадок для празднеств и гуляний;  - размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов; | 3.6 |
| 5) религиозное  использование; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  - размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища); | 3.7 |
| 6) общественное управление; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | 3.8 |
| 7) амбулаторное ветеринарное  обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; | 3.10.1 |
| 8) 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); | 4.1 |
| 9) магазины; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | 4.4 |
| 10) банковская и страховая  деятельность; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; | 4.5 |
| 11) общественное питание; | - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); | 4.6 |
| 12) гостиничное  обслуживание; | - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; | 4.7 |
| 13) обслуживание автотранспорта; | - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1; | 4.9 |
| 14) спорт; | - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  - размещение спортивных баз и лагерей; | 5.1 |
| 15) автомобильный  транспорт; | - размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  - оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту; | 7.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); | - размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par279) - [4.9](#Par292);  - размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра; | 4.2 |
| 2) 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; | 4.3 |
| 3) развлечения; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | 4.8 |
| 4) 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); | 4.10 |
| 5) жилая застройка; | - размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#Par124) - 2.7.1 по Классификатору. | 2.0 |
| **3. 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:** | | |
|  | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Встроенные в жилые дома учреждения обслуживания следует размещать с учетом требований СНиП 31-01-2003, СП 31-107-2004, СанПиН 2.1.2.1002-00, СП 2.3.6.1066-01, СП 2.3.6.1079-01 и СНиП 2.08.02-89.

Предельные параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, Сводом правил «СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

В зоне делового, общественного и коммерческого назначения допускаются строительство новых зданий и сооружений, а также надстройка существующих зданий с соблюдением норм инсоляции и освещенности, изменение функционального использования нижних этажей существующих и организация встроенно-пристроенных помещений в нижних этажах новых жилых зданий в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89 и при соблюдении требований санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм.

**Статья 38.2. О-2 Зона размещения объектов образования**

1. Зона О-2 формируется с целью правовой защиты земельных участков и объектов капитального строительства от видоизменения и приватизации, формирования и обеспечения гарантированных муниципальных услуг в этой сфере.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 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); | 3.5.1 |
| 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); | 3.5.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) культурное  развитие; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  - устройство площадок для празднеств и гуляний;  - размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов; | 3.6 |
| 2) 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, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| **3. 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:** | | |
| Спорт – 5.1 -Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Предельные параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и обосновываются проектной документацией.

**Статья 39. Р - Зона рекреационного назначения**

1. Зоны рекреационного назначения включают в себя земельные участки, занятые скверами, парками, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) отдых (рекреация); | - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  - создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 по Классификатору; | 5.0 |
| 2) земельные участки  (территории)  общего  пользования; | - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства; | 12.0 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) 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, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| **3. 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:** | | |
|  | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Предельные параметры разрешенного строительства:

1) зеленые насаждения - 60-75% от общей площади зоны;

2) аллеи и дороги - 10-25% от общей площади зоны;

3) площадки - 8-12% от общей площади зоны.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

На территории зон рекреационного назначения не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного назначения.

**Статья 40. Т - Зона особо охраняемых территорий**

В зоны особо охраняемых территорий включены земельные участки, имеющие особое историко-культурное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 Земельного кодекса Российской Федерации.

Правовой режим земель и градостроительные регламенты в границах данных зон устанавливаются на основании утвержденных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального (краевого) значения или проектов зон охраны объектов культурного наследия местного (муниципального) значения и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

**Статья 41. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Статья 41.1. П-1 Производственная зона**

Зона **П-1** выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий V класса вредности, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 50м.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) легкая промышленность; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности; | 6.3 |
| 2) 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; | 6.4 |
| 3) строительная  промышленность; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции; | 6.6 |
| 4) 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; | 6.9 |
| 5) автомобильный транспорт; | - размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  - оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 6) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; | - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; | 1.15 |
| 7) коммунальное обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг); | 3.1 |
| 8) бытовое  обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро); | 3.3 |
| 9) обслуживание  автотранспорта; | - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 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); | 4.1 |
| 2) магазины; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | 4.4 |
| 3) общественное  питание; | - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); | 4.6 |
| 4) объекты придорожного сервиса; | - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  - предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; | 4.9.1 |
| 5) 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; | 6.1 |
| 6) 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; | 6.7 |
| 7) 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) по Классификатору. | 6.8 |
| **3. 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:** | | |
|  | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со [СП 18.13330](consultantplus://offline/ref=EE25CE161B6F40CFDA03006D61888C9384BD601AEC9D91C2FEC56C6776fBI).

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований [раздела 14](#Par1531) Свода правил «СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820, а также положений об охране подземных вод.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий.

**Статья 41.2. П-2 Коммунальная зона**

1. Коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) коммунальное обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг); | 3.1 |
| 2) обслуживание  автотранспорта; | - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) | 6.8 |
| 2) 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; | 6.9 |
| **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:** | | |
|  | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии);

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**Статья 42. Зоны специального назначения**

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

**Статья 42.1. СН-1 Зона кладбищ**

1. Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов, предназначенных для организации и эксплуатации кладбищ.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства) | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| 1) ритуальная деятельность; | - размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  - размещение соответствующих культовых сооружений; | 12.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) бытовое обслуживание; | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (похоронные бюро); | 3.3 |
| 2) религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| 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, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| **3. 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:** | | |
|  | | |
|  | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Площадь мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

В сельских поселениях расстояние от кладбищ традиционного захоронения до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений следует принимать не менее 300 м. (расстояние допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м).

Прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением населенных пунктов, по территории санитарно-защитных зон и кладбищ не разрешается.

Для проведения поливочных и уборочных работ кладбищ и в крематориях необходимо предусматривать систему водоснабжения самостоятельную или с подключением к водопроводам и водоводам технической воды промышленных предприятий, расположенных от них в непосредственной близости.

Для питьевых и хозяйственных нужд на кладбищах и других объектах похоронного назначения следует предусматривать хозяйственно-питьевое водоснабжение. Качество воды должно отвечать требованиям санитарных правил для питьевой воды.

При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Сброс неочищенных сточных вод от кладбищ и крематориев на открытые площадки, кюветы, канавы, траншеи не допускается.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения необходимо предусматривать зону зеленых насаждений, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

**Статья 42.2. СН-2 Зона объектов размещения биологических отходов**

1. Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения биологических отходов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства) | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
|  |  |  |
| **3. 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:** | | |
|  | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Режим использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции конкретных объектов капитального строительства зоны определяются в соответствии с требованиями Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 № 13-7-2/469), и действующего законодательства Российской Федерации, Ставропольского края.

**Статья 42.3. СН-3 Зона объектов размещения отходов производства и потребления**

1. Зона СН-3 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, предназначенных для организации и эксплуатации объектов размещения отходов производства и потребления.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства) | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования:** | | |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
|  |  |  |
| **3. 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:** | | |
|  | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Режим использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения Российской Федерации, Ставропольского края.

**Статья 43. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования предназначены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства (полевые земельные участки), развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается, так как правовой режим данных земельных участков, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Статья 43.1. СХ-1 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона СХ-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования  земельных участков | Описание вида разрешенного использования  земельного участка (виды объектов капитального строительства)\* | Код (числовое обозначение) ВРИ ЗУ |
| **1. Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1) Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#Par51) - [1.6](#Par63) | 1.1 |
| 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 | 1.2 |
| 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 | 1.3 |
| 4) Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| 5) 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](#Par68) - [1.11](#Par83) по классификатору. | 1.7 |
| 6) 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) | 1.8 |
| 7) 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) | 1.9 |
| 8) 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) | 1.10 |
| 9) 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) | 1.11 |
| 10) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; | - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; | 1.15 |
| 11) ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках; | - производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства; | 1.16 |
| 12) 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; | 1.18 |
| **2. Условно разрешенные виды использования:** | | |
| 1) 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 вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par180) | 6.8 |
| 2) 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 | 6.9 |
| **3. 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:** | | |
|  | | |
| **Примечание:**  **\*** Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем регламенте, допускает без отдельного указания в регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное. | | |

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

**1.** **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1 метр.

**3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

**4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения животноводства - от 0,3 гектара до 1 гектара.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Размещение объектов сельскохозяйственного назначения запрещается:

1) на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края и Управлением по недропользованию по Ставропольскому краю;

2) в опасных зонах обогатительных фабрик;

3) в зонах оползней, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

4) в первом поясе зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

5) в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах рек и озер;

6) на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Федеральной службы в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и ветеринарного надзора;

7) на землях особо охраняемых территорий, в том числе землях особо охраняемых природных территорий, природоохранного назначения, историко-культурного назначения и иных особо ценных землях.

Сельскохозяйственные предприятия, выделяющие в атмосферу значительное количество дыма, пыли или неприятных запахов, запрещается располагать в замкнутых долинах, котлованах и на других территориях, не обеспеченных естественным проветриванием.

При размещении в зонах СХ-1 складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений необходимо соблюдать меры, исключающие попадание вредных веществ в водоемы.

Для складов минеральных удобрений и химических средств защиты растений необходимо предусмотреть организацию санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2000 м.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

**Статья 43.2. Размещение рекламных конструкций**

Во всех территориальных зонах муниципального образования Солуно-Дмитриевского сельсовета допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции Схеме размещения рекламных конструкций на территории Андроповского муниципального района.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной схемой размещения рекламных конструкций администрацией Андроповского муниципального района Ставропольского края.