

**КАБАРДИНО - БАЛКАРСКАЯ РЕСПУБЛИКА**



**ЭЛЬБРУССКИЙ РАЙОН**

**МУ «СОВЕТ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЭЛЬБРУС»**

тел: (866 38) 78 239

361603, КБР, Эльбрусский р-н,  
с. Эльбрус, ул. Эльбрусская, д.23

**Решение № 1**

**24-ой сессии Совета местного самоуправления  
сельского поселения Эльбрус**

**«25» апреля 2018 г.**

**с. Эльбрус**

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
сельского поселения Эльбрус, утвержденные Решением 28-ой сессии  
Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус от  
24.07.2014 г. № 1 (в редакции Решения 3-ей сессии от 03.11.2016г. № 1,  
Решения 15-ой сессии от 22.09.2017г. № 2)**

В соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, п. 3, ст. 28 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003г. № 131, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Уставом сельского поселения Эльбрус, с учетом результатов проведенных 06 апреля 2018 года публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, **Совет местного самоуправления сельского поселения Эльбрус**

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения и дополнения в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус», утвержденные Решением 28-ой сессии Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус от 24.07.2014 г. № 1 (в редакции Решения 3-ей сессии от 03.11.2016г. № 1, Решения 15-ой сессии от 22.09.2017г. № 2) согласно приложению.
2. Настоящее решение подлежит официальному обнародованию и вступает в силу со дня его обнародования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на депутата Совета местного самоуправления сельского поселения Эльбрус Соттаева А.М.

**Глава сельского поселения**



**М.З. Согаев**

Приложение  
к Решению 24-ой сессии Совета местного  
самоуправления сельского поселения  
Эльбрус от 25 апреля 2018 г. № 1

1. Внести следующие изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Эльбрус:

1.1. В соответствии с п 1.1 ст.19 Земельного кодекса РФ:

а) ч.8 ст. 14 ПЗиЗ сельского поселения Эльбрус изложить в следующей редакции

«8. Если иное не предусмотрено другими федеральными законами, земельный участок, расположенный на территории сельского поселения Эльбрус, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью сельского поселения».

1.2. В соответствии с п.8 ст. 39.8 ЗК РФ ч.5 ст. 16 ПЗиЗ изложить в следующей редакции:

а) «5. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 8 и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ;

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 статьи 39.8 ЗК РФ, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления

земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2) на срок, определенный законом Кабардино-Балкарской Республики, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной Кабардино-Балкарской Республикой или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

8.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор, в соответствии с подпунктами 13.2 и 13.3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ;

9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами;

11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных 12 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ;

12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

16) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды

земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ».

б) в связи с допущенной технической ошибкой пункты 6-15 статьи 16 ПЗиЗ считать пунктами 5-14.

1.3. В соответствии с ч.12 ст.48 Градостроительного кодекса РФ ч. Ст. 43 ПЗиЗ дополнить пунктами следующего содержания:

«10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемые с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

12) сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома)».

1.4. В соответствии с ч.12 ст.48 Градостроительного кодекса РФ Абзац 3 ч.1 ст.34

ПЗиЗ изложить в следующей редакции:

а) «Форма градостроительного плана земельного участка утверждается Постановлением Правительства Российской Федерации».

В статье 34:

а) ч.6 изложить в следующей редакции:

«6. Градостроительный план земельного участка готовится Муниципальным автономным учреждением «Управление Архитектуры и Градостроительства сельского поселения Эльбрус» и утверждается Главой Местной администрации сельского поселения Эльбрус».

б) В соответствии с ч.6 ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ:

- ч. 7 ст.34 ПЗиЗ изложить в следующей редакции:

«7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение двадцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы».

1.6. В соответствии с ч.3 ст. 57.3:

а) ч.3 ст. 34 ПЗиЗ изложить в следующей редакции:

«3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

- 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
- 4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных Градостроительным кодексом РФ и настоящими правилами;
- 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
- 10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
- 11) о границах зон действия публичных сервитутов;
- 12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
- 13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
- 14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
- 15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;
- 16) о реквизитах нормативных правовых актов Кабардино-Балкарской Республики, муниципальных правовых актов сельского поселения Эльбрус, устанавливающих требования к благоустройству территории;
- 17) о красных линиях».

1.7. В связи с допущенной технической ошибкой ч.6 и ч.7 ст. 34 ПЗиЗ считать частями 4, 5 соответственно.

1.8. абзац третий части 10 ст. 14 ПЗиЗ исключить.

**1.9. В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09. 2014 г. N 540 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КЛАССИФИКАТОРА ВИДОВ**

**РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» главу VIII изложить в следующей редакции:**

**«Глава VIII. Градостроительные регламенты**

**Статья 49. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельского поселения Эльбрус.**

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

1. **Ж –жилые зоны**, в том числе:
  - **Ж-1** - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
  - **Ж-2** - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.;
  - **Ж-3** –Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
2. **ОД - общественно-деловая зона.**
3. **П - производственные зоны:**
  - **П** – Существующая производственная зона предприятий III - V класса вредности;
4. **ТР/И - зона транспортной и инженерной инфраструктуры**, в том числе:
  - **ТР-1** - зоны автомобильного транспорта;
  - **И** – зона инженерной инфраструктуры.
5. **СХ - зоны сельскохозяйственного использования**, в том числе:
  - **СХ-** - зоны сельскохозяйственных угодий;
6. **ОО - Зоны особо охраняемых территорий и объектов**, в том числе:
  - **ОО-1** – зона охраны памятников культуры.
7. **СН - зоны специального назначения**, в том числе:
  - **СН-1** - зоны кладбищ;
  - **СН-2** - зона складирования и захоронения отходов.
8. **ОУ - Зоны с особыми условиями использования территории**, в том числе:
  - **ОУ-1** - водоохранные зоны;
  - **ОУ-2** – прибрежная защитная зона;
  - **ОУ-3** – зона санитарной охраны источников водоснабжения.
  - **Зона рекреации – Р -2** Отдых (рекреация).
9. **Зона военных объектов – ВО:**
  - **ВО** –зона объектов оборонного назначения.

**Примечания:**

1. Состав жилых зон и общественно-деловых зон рассматривается по соответствующим подзонам при градостроительном зонировании населенных пунктов с существующей численностью населения 100 жителей и более.
2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий, занятых линейными объектами, и территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

4. В составе земель территории сельского поселения Эльбрус **отсутствуют** зоны воздушного транспорта, железнодорожного транспорта, земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов в составе зон природоохранных объектов.

## **Статья 50. Жилые зоны (Ж)**

### **1) Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства.

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>                                                 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);<br>выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;<br>(2.1.классификатор)                                                                                   |
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                           | размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений; (п.2.1. классификатора).<br>Животноводство (п. 1.7 классификатора);<br>Скотоводство (п.1.8 классификатора);<br>Ведение огородничества ( п.13.1 классификатора);<br>Ведение личного подсобного хозяйства (п.2.2 классификатора);<br>Ведение дачного хозяйства (п.13.3 классификатора). |
| <b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                                    | Бытовое обслуживание (п.3.3 классификатора)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов</b> | 1. Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м <sup>2</sup> ;<br>Максимальный размер участка –50х40 м. - площадь - 2000 м <sup>2</sup> .<br>2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м.<br>В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.            |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| капитального строительства | <p>От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.</p> <p>3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей- не выше трех надземных этажей;</p> <p>5. Коэффициент использования территории от 1% до 95%.</p> <p>6. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.</p> <p>7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, высотой не более 1,8 м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.</p> <p>- между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте</p> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2) Ж-2 - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования многоквартирных жилых домов этажностью не выше трех этажей.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>       | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный). (п.2.1.1 классификатора)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> | <p>(п.2.1.1 классификатора)</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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. (п.2.1.1 классификатора);</p> |
| <b>Условно разрешенные виды использования</b>                                                                   | <b>(Обслуживание жилой застройки п. 2.7 классификатора) Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2,</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| земельных участков и объектов капитального строительства                                                                                                                      | 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, утвержденных Приказом от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | <p>1. Минимальный размер участка – 6х4 м. - площадь - 24 м<sup>2</sup>;<br/> Максимальный размер участка – 50х40 м. - площадь - 2000 м<sup>2</sup>.</p> <p>2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м.<br/> В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.<br/> От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.</p> <p>3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей – до 4, включая мансардный.</p> <p>5. Коэффициент использования территории от 1% до 80 %.</p> <p>6. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.</p> <p>7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, высотой не более 1,8 м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.<br/> - между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте</p> |

**1).Ж-3 — зоны среднеэтажной жилой застройки** - жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры.

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры). (п.2.5 классификатора).   |
| Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и                               | <p>благоустройство и озеленение;<br/> размещение подземных гаражей и автостоянок;<br/> обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха. (п. 2.5. классификатора);<br/> <b>размещение объектов обслуживания жилой застройки</b></p> |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| объектов капитального строительства                                                                                                                                           | во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. (п.2.5 классификатора);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства                                                                               | <p>Обслуживание жилой застройки п. 2.7 классификатора.</p> <p>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, (утвержденных Приказом от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | <p>1. Минимальный размер участка – 10х7 м. - площадь - 700м<sup>2</sup>;<br/>Максимальный размер участка –50х40 м. - площадь - 2000 м<sup>2</sup>.</p> <p>2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 10 м.<br/>В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.<br/>От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.</p> <p>3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей -9 (с учетом мансардного этажа).</p> <p>5. Коэффициент использования территории не более от 1 до 67%.</p> <p>6. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, высотой не более 1,8 м.<br/>степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.</p> <p>- между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки высотой не более 1,7м. степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте</p> |

## Статья 51. Общественно-деловые зоны (ОД)

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b> | <p>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) (3.4.1)</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);<br/>размещение станций скорой помощи. (3.4.2)</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;<br/>устройство площадок для празднеств и гуляний;<br/>размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов (3.6.)</p> <p>(4.1-4.10)</p> <p>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)</p> <p>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;<br/>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М.;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);</p> <p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;</p> <p>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; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон;</p> <p>(3.2. Социальное обслуживание)</p> <p>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);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;</p> <p>(3.5.2 объекты среднего профессионального и высшего образования)</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища,</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | <p>колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b></p> | <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 классификатора);</p> <p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br/> размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;<br/> предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;<br/> 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);<br/> (3.9. обеспечение научной деятельности)</p> <p>Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с</p> |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                               | <p>научной точки зрения образцов растительного и животного мира.</p> <p>(3.1.коммунальное обслуживание)</p> <p>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);</p>                                                                                                  |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства                                                                               | <p>(4.9 обслуживание транспорта)</p> <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 классификатора, утв. Приказом № 540.</p> <p>(12.1 ) Размещение культовых сооружений;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | <p>1. Минимальный размер участка – 3х5 м. - площадь - 15 м<sup>2</sup>;</p> <p>1. Максимальный размер участка – 100х150 м. - площадь - 15000 м<sup>2</sup>.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.</p> <p>Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей –</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</li> <li>2. Процент застройки участка от 1% до 95%.</li> <li>3. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.</li> </ol> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Статья 52. Производственные зоны (П)

### 1) П – Существующая производственная зона предприятий III - V класса вредности.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III - V класса вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, 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.

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b></p> | <p>Коммунально-складские и производственные предприятия III - V класса вредности различного профиля;</p> <p>теплицы;</p> <p>гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;</p> <p>гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;</p> <p>открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</p> <p>офисы, конторы, административные службы;</p> <p>проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;</p> <p>предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;</p> <p>отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>пожарные части;</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                      | объекты пожарной охраны.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                                                      | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей; зеленые насаждения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                                                               | Автозаправочные станции; киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; аптеки; отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; ветеринарные приемные пункты; антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> | <p>Минимальный размер участка – 10х10 м. - площадь - 100 м<sup>2</sup>;</p> <p>Максимальный размер участка – 100х200 м. - площадь - 20000 м<sup>2</sup>.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м;</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23 м.</p> <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка– 60%.</p> |

### Статья 53. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур (ТР/И.)

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

#### 1)Т – зоны автомобильного транспорта

Зоны предназначены для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и магистральных улиц.

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>                                                                            | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений. (7.2 Транспорт) <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                                                      | 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. (7.2) <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> | Минимальный размер участка – 5х10 м. - площадь - 50 м <sup>2</sup> ;<br>Максимальный размер участка – 100х200 м. - площадь - 20 000 м <sup>2</sup> .<br>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.<br>Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.<br>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:<br>Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3)И – зона инженерной инфраструктуры.

Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b></p>                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Основные водопроводные сооружения;</li> <li>• насосные станции;</li> <li>• котельные;</li> <li>• газораспределительные и газонаполнительные станции;</li> <li>• канализационные очистные сооружения;</li> <li>• объекты пожарной охраны.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b></p>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;</li> <li>• парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</b></p>                                                                               | <p>Автозаправочные станции; станции технического обслуживания автотранспорта; объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки); мотели, кемпинги, гостиницы; придорожные кафе и рестораны и др.; посты ГИБДД; автостоянки открытого типа общего пользования; автопарки грузового и пассажирского транспорта; велодорожки; полосы защитных лесонасаждений; объекты жилищно-коммунального хозяйства; отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.</p>     |
| <p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b></p> | <p>1. Минимальный размер участка – 10х10 м. - площадь - 100 м<sup>2</sup>;</p> <p>Максимальный размер участка – 100х200 м. - площадь - 20 000 м<sup>2</sup>.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.</p> <p>Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Для всех основных строений количество надземных этажей - 2 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 10 м; до конька скатной кровли - не более 13 м.</p> <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 30%.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Статья 54. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

**1) СХ – зоны сельскохозяйственного использования и занятые основными объектами сельхозназначения.**

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b> | <p>( 1.0 Ведение сельского хозяйства )</p> <p>Данный вид разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.5; 1.7 - 1.18 классификатора, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b></p>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выращивание льна и конопли (п.1.6 классификатора)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b></p> | <p>1. Минимальный размер участка – 20х50 м. - площадь - 1000 м<sup>2</sup>;<br/> Максимальный размер участка – 60х50 м. - площадь - 3000 м<sup>2</sup>.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:<br/> Минимальный отступ жилых зданий от красной линии - 5 м;<br/> Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов - 3 м;<br/> Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м;<br/> Минимальное расстояние от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - 10 м;<br/> Минимальное расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка - 4 м;<br/> Минимальное расстояние от хозяйственных построек (бани, автостоянки, др.) до границ соседнего участка - 3 м;<br/> Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев - 4 м;<br/> Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев - 2 м.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:<br/> Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м.</p> <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка– 60%.</li> </ul> |

## **Статья 55. Зоны особо охраняемых территорий и объектов (ОО)**

К зонам особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое и иное ценное значение и для которых установлен особый правовой режим.

К зонам особо охраняемых территорий относятся земли:

- **ОО-1** – зона охраны памятников культуры историко-культурного назначения.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются объектами культурного наследия, в том числе вновь выявленными объектами культурного наследия.

## **Статья 56. Зоны специального назначения (СН)**

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения объектов МО, МВД, МЗ и других.

### **1) СН-1 – зоны кладбища**

Зоны предназначены для размещения кладбищ при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>       | (12.1)<br>Размещение кладбищ.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> | Размещение соответствующих культовых сооружений.<br>(12.1)                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>          | Размещение крематориев и мест захоронения. (12.1)                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры</b>          | 1) Минимальный размер участка кладбища - 20х50 м, площадь - 1000 м².<br>Максимальный размер участка кладбища - 300х100 м, площадь - 30 000 м².<br>2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | <p>строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.</p> <p>Для существующих кладбищ расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.</p> <p>3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Для всех основных и вспомогательных строений количество надземных этажей - 1.</p> <p>Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <p>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 3%.</p> <p>5) Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 100 метров.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2) СН-2 – Специальная деятельность

Зоны размещения отходов потребления выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых располагаются скотомогильники, полигоны бытовых отходов и другие специализированные объекты.

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ( 12.2 Специальная деятельность)</li> <li>• Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой. (п.12.2 классификатора)</li> </ul> |
| Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | <ul style="list-style-type: none"> <li>• размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, водоемосжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов. (п.12.2 классификатора)</li> </ul>                                       |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства          | Размещение мест сбора вещей для их вторичной переработки. (п.12.2 классификатора).                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры                                                    | <p>1) Минимальный размер участка - 20х50 м, площадь - 1000 м<sup>2</sup>.</p> <p>Максимальный размер участка - 300х100 м, площадь - 30 000 м<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b> | <p>2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.</p> <p>3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:<br/>         Для всех основных и вспомогательных строений количество надземных этажей - 1.<br/>         Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <p>4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 3%.</p> <p>5) Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 100 метров.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Статья 57. Зоны с особыми условиями использования территории (ОУ)**

Зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

#### **1) ОУ-1 - Водоохранные зоны.**

Водоохранные зоны выделяются в целях: предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ 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.

#### **Основные виды разрешённого использования:**

- благоустройство территории с отводом дождевых стоков на очистные сооружения ливневой канализации;
- создание оросительно-осушительных систем со строительством прудов-отстойников в местах выпуска избыточных вод в водные объекты;
- проведение лесомелиорации со строительством прудов-отстойников в местах выпуска вод в водные объекты;
- проведение рубок промежуточного пользования.

#### **Виды запрещенного использования:**

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

#### **2) ОУ-2 – Прибрежная защитная зона.**

Ширина прибрежной защитной полосы определяется Водным кодексом Российской Федерации и устанавливается для каждого водного объекта в зависимости от уклона берега и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градусов.

**Основные виды разрешённого использования:**

- размещение объектов водоснабжения, водозаборных и гидротехнических сооружений с отводом сточных вод на очистные сооружения;
- озеленение;
- проведение берегоукрепительных работ;
- благоустройство с отводом дождевых стоков;
- очистные сооружения дождевой канализации;

**Условно разрешенные виды использования:**

- строительство набережной;
- стоянки маломерного флота, существующие лодочные станции и другие водные объекты;
- размещение объектов рекреации, рыбного хозяйства;
- проведение санитарных рубок;
- использование под сенокосы.

**3) ОУ-3 - зона санитарной охраны источников водоснабжения.**

Зона санитарной охраны (далее зона) источника водоснабжения в месте забора воды должна состоять из трех поясов: первого - строгого режима, второго и третьего - режимов ограничения. Зона водопроводных сооружений должна состоять из первого пояса и санитарно-защитной полосы (далее полоса) (при расположении водопроводных сооружений за пределами второго пояса зоны источника водоснабжения).

Проект зон санитарной охраны водопровода должен разрабатываться с использованием данных санитарно-топографического обследования территорий, намеченных к включению в зоны и полосы, а также соответствующих гидрологических, гидрогеологических, инженерно-геологических и топографических материалов.

Проектом зон санитарной охраны водопровода должны быть определены: границы поясов зоны источника водоснабжения, зоны и полосы водопроводных сооружений и полосы водоводов, перечень инженерных мероприятий по организации зон (объекты строительства, снос строений, благоустройство и т.п.) и описание санитарного режима в зонах и полосах.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Использование территории поясов зоны санитарной охраны поверхностных и подземных источников водоснабжения регламентируется действующими санитарными правилами и нормативными документами.

Зоны санитарной охраны организуются на всех источниках водоснабжения вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Территория первого пояса зоны поверхностного источника водоснабжения должна быть спланирована, огорожена и озеленена.

Второй пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения.

### **Статья 58. Рекреационные зоны.**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают парки, сады, леса, лесопарки, водные пространства, а также особо охраняемые природные территории в пределах черты сельского поселения.

#### **1) Р- 2 Отдых (рекреация).**

В состав таких земель входят земельные участки, на которых находятся объекты физической культуры и спорта, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, ипподромы, другие аналогичные объекты.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>       | <p><b>(п.п.5.0 -5.1-5.5 классификатора отдых (рекреация).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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);</li> <li>размещение спортивных баз и лагерей;</li> <li>- 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;</li> <li>- размещение детских лагерей;</li> </ul> |
| <b>Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;</li> <li>осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;</li> <li>- Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Условно разрешенные виды использования</b>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| земельных участков и объектов капитального строительства                                                                                                                      | необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;<br>размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | <p>Минимальный размер участка – 3х5 м. - площадь - 15 м<sup>2</sup>;<br/>Максимальный размер участка – 200х200 м. - площадь - 40000 м<sup>2</sup>.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Для всех основных строений количество надземных этажей - 4 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23 м.</p> <p>Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – от 1% до 90%.</p> |

#### **Статья 59. Зона военных объектов – ВО:**

Зоны военных объектов предназначены для размещения объектов оборонного назначения и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территорий указанных зон устанавливается государственными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта РФ по согласованию с администрацией муниципального образования в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами и правилами землепользования и застройки.

#### **Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

В соответствии с Законом Кабардино-Балкарской Республики от 10.04.2003 N 39-РЗ (ред. от 16.06.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики", как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

#### **Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.**

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. 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 ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

#### **В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:**

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
- спортивные сооружения, детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

#### **В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:**

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;
- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;
- сооружения водоснабжения и канализации;
- автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

## **Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов**

Зоны охраны водных объектов на территории сельского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, прудов и зонами охраны источников водоснабжения.

### **Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и претотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

### **В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:**

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;
- складирование навоза и мусора;
- размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов.

### **Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

- распашка земель и применение удобрений;
- складирование строительных материалов;
- выпас и устройство летних лагерей скота;
- размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

### **При условии дополнительных согласований возможно размещение:**

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

### **Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны

организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

**Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий**

**Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:**

**1) техногенного характера:**

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

**2) природного характера:**

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

**Статья 64. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки. Иные параметры.**

Настоящие градостроительные регламенты по параметрам застройки соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования согласно Закону Кабардино-Балкарской Республики от 06 января 2000 года N 2-РЗ «Градостроительный кодекс Кабардино-Балкарской Республики».

**Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:**

- процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади *земельного* участка;
- процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
- плотность жилого фонда — отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
- баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;
- баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
- иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
- требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
- требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных Кабардино-Балкарской Республики и рассчитанных на перспективу:

Таблица 1

| Наименование                                                                            | Отчет,<br>кв.м./чел. | Расчетные показатели,<br>кв.м./чел. |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------|
|                                                                                         | 2014 г.              | 2020 г.                             | 2030 г. |
| 1                                                                                       | 2                    | 3                                   | 4       |
| Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений сельского поселения | 19,6                 | 22,5                                | 24,3    |

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 2

| Назначение площадок                                     | Удельные параметры площадок, кв.м./чел. | Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1                                                       | 2                                       | 3                                                           |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7                                     | 12,0                                                        |
| Для отдыха взрослого населения                          | 0,1                                     | 10,0                                                        |
| Для занятий физкультурой                                | 2,0                                     | 10,0 – 40,0                                                 |
| Для хозяйственных целей и выгула Собак                  | 0,3                                     | 20,0 – 40,0                                                 |
| Для стоянки автомобилей                                 | 0,8                                     | см. ниже                                                    |

### 1) Параметры жилой застройки в сельском поселении

#### а) Параметры индивидуальной застройки.

Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее, чем на 3 метра. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов не менее 6 метров. Максимальная высота жилого дома – 3 этажа, но не более 9 метров.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решётчатыми с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2-х метров.

Таблица 3

| Размер земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры                |                                      |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                   |                                           | Процент застройки (%)                         | Коэффициент использования территории |
| 1                                 | 2                                         | 3                                             | 4                                    |
| 1200 и более                      | 480                                       | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линий | до 0,9                               |

|      |     |                                               |        |
|------|-----|-----------------------------------------------|--------|
| 1000 | 400 | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линии | до 0,9 |
| 800  | 360 | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линии | до 0,9 |
| 600  | 320 | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линии | до 0,9 |
| 500  | 300 | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линии | до 0,9 |
|      |     |                                               |        |

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее, указанного в таблице 4.

Таблица 4

| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более |               |         |      |        |
|--------------------|---------------------------|---------------|---------|------|--------|
|                    | Птица                     | коровы, бычки | Кролики | овцы | лошади |
| 1                  | 2                         | 3             | 4       | 5    | 6      |
| 10 м               | 30                        | 5             | 10      | 10   | 5      |
| 20 м               | 45                        | 8             | 20      | 15   | 8      |
| 30 м               | 60                        | 10            | 30      | 20   | 10     |
| 40 м               | 75                        | 15            | 40      | 25   | 15     |

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

#### б) Параметры малоэтажной жилой застройки:

Таблица 5

| Этажность зданий | Процент застройки (%)                         | Коэффициент использования территорий | Плотность жилого фонда (тыс. кв.м./га) |
|------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                | 2                                             | 3                                    | 4                                      |
| 2                | От 1 до 90 с учетом отступов от красных линии | до 0,9                               | 3,6-4,8                                |

На территории населенных пунктов поселения усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии

проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Доля площади может быть принята для осуществления:

- основных функций - 61-69 %;
- вспомогательных функций - 13-19 %;
- прочих функций - 17-20 %.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее, указанного в таблице 6.

Таблица 6

| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более |               |         |      |        |
|--------------------|---------------------------|---------------|---------|------|--------|
|                    | птица                     | коровы, бычки | кролики | овцы | Лошади |
| 1                  | 2                         | 3             | 4       | 5    | 6      |
| 10 м               | 30                        | 5             | 10      | 10   | 5      |
| 20 м               | 45                        | 8             | 20      | 15   | 8      |
| 30 м               | 60                        | 10            | 30      | 20   | 10     |
| 40 м               | 75                        | 15            | 40      | 25   | 15     |

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

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

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 метров.

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

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

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;
- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;
- количество ульев на 100 кв. м земельного участка – не более 6.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 метров;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метров;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метра;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 метров;
- от кустарника - 1 метра.

На территориях с застройкой жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

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

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров, но не более 100 м;
- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;
- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

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.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

## **2) Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.**

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 7

| Учреждения и предприятия обслуживания                                                 | Радиус обслуживания, м |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                                                                                     | 2                      |
| Дошкольные образовательные учреждения                                                 | 500                    |
| Общеобразовательные школы                                                             | 750                    |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий                                    | 500                    |
| Физкультурно-спортивные центры                                                        | 1500                   |
| Поликлиники и их филиалы                                                              | 1000                   |
| Аптеки                                                                                | 800                    |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения | 2000                   |
| Отделения связи и филиалы банков                                                      | 500                    |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 8

| Типы комплексов                  | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее |                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
|                                  | на свободных территориях                                | при реконструкции |
| 1                                | 2                                                       | 3                 |
| Центр планировочного района      | 10                                                      | 10                |
| Деловые комплексы                | 15                                                      | 10                |
| Гостиничные комплексы            | 15                                                      | 10                |
| Торговые комплексы               | 5                                                       | 5                 |
| Культурные (досуговые) комплексы | 5                                                       | 5                 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 9

| № по п/п | Элементы территории           | Удельная площадь, м <sup>2</sup> /чел, не менее |
|----------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1        | 2                             | 3                                               |
| 1        | Участки школ                  | 4,7                                             |
| 2        | Участки дошкольных учреждений | 1,2                                             |
| 3        | Участки бытового обслуживания | 0,8                                             |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных.

Таблица 10

| Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания  | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров |                                                            |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | до красной линии                                                                     | до стен жилых зданий                                       | до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений |
| 1                                                                 | 2                                                                                    | 3                                                          | 4                                                                                    |
| Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы | 10                                                                                   | По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам |                                                                                      |
| Приемные пункты вторичного сырья                                  | -                                                                                    | 20                                                         | 50                                                                                   |
| Пожарные депо                                                     | 10                                                                                   | 50                                                         | 50                                                                                   |
| Кладбища традиционного захоронения, площадью менее 20 га          | 6                                                                                    | 300                                                        | 500                                                                                  |

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

### 3) Параметры застройки в зонах дачного хозяйства.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ земельных участков дачного хозяйства не менее, чем на 4 метра.

Размещение дачного дома предусматривает возведение жилого дома не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей.

Дачный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 метра;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
- от других построек – 1 метр;
- от стволов деревьев:
  - высокорослых – 4 метра;
  - среднерослых – 2 метра;
- от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

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

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 4;
- до душа, бани (сауны) – 8 метров;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

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

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

#### **4) Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:

- в жилых районах – 25 %;
- в промышленных и коммунальных районах – 25 %;
- в общественно-деловых зонах – 5 %;
- в рекреационных зонах – 15 %.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:

- для гаражей одноэтажных – 30;
- для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 11

| Объекты, до которых определяется расстояние                                                                                    | Расстояние в м., не менее                                        |       |                                                             |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                | от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей |       |                                                             |           |           |
|                                                                                                                                | 10 и менее                                                       | 11-50 | 51 — 100                                                    | 101 – 300 | свыше 300 |
| 1                                                                                                                              | 2                                                                | 3     | 4                                                           | 5         | 6         |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами                                                                                            | 10                                                               | 15    | 25                                                          | 35        | 50        |
| Торцы жилых домов без окон                                                                                                     | 10                                                               | 10    | 15                                                          | 25        | 35        |
| Общественные здания                                                                                                            | 10                                                               | 10    | 15                                                          | 25        | 50        |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта                                                         | 25                                                               | 50    | 50                                                          | 50        | 50        |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха ) сады, скверы, парки) | 5                                                                | 50    | Устанавливается по согласованию с органами Роспотребнадзора |           |           |

#### 5) Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) представлены в виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

##### 1) Открытые пространства:

- зеленые насаждения - 65–75 %;
- аллеи и дороги - 10–15 %;
- площадки - 8–12 %;

- сооружения - 5-7 % ;

## 2) Зона рекреации:

- зеленые насаждения - 93–97 %;
- дорожная сеть - 2–5 %;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2 %.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта:

Таблица 12

| Здание, сооружение, объект                                                           | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                      | ствола дерева                                        | кустарника |
| 1                                                                                    | 2                                                    | 3          |
| Наружная стена здания, сооружения                                                    | 5,0                                                  | 1,5        |
| Край тротуара и садовой дорожки                                                      | 0,7                                                  | 0,5        |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0                                                  | 1,0        |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и Эстакада                          | 4,0                                                  |            |
| Подошва откоса, террасы и др.                                                        | 1,0                                                  | 0,5        |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки                                        | 3,0                                                  | 1,0        |
| Подземные сети:                                                                      |                                                      |            |
| - газопровод, канализация                                                            | 1,5                                                  |            |
| - тепловая сеть                                                                      | 2,0                                                  | 1,0        |
| - водопровод, дренаж                                                                 | 2,0                                                  |            |
| - силовой кабель и кабель связи                                                      | 2,0                                                  | 0,7        |

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

#### Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

#### 6) Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Таблица 15

| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га), котельных работающих |                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                 | на твердом топливе                                    | на газо-мазутном топливе |
| 1                                               | 2                                                     | 3                        |
| до 5                                            | 0,7                                                   | 0,7                      |
| от 5 до 10 (от 6 до 12)                         | 1,0                                                   | 1,0                      |
| От 10 до 50 (от 12 до 58)                       | 2,0                                                   | 1,5                      |
| От 50 до 100 (от 58 до 116)                     | 3,0                                                   | 2,5                      |
| От 100 до 200 (от 116 до 233)                   | 3,7                                                   | 3,0                      |
| От 200 до 400 (от 233 до 466)                   | 4,3                                                   | 3,5                      |

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 3 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород - не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

## **7) Параметры застройки в зонах рекреации**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;
- автобусов - 40 квадратных метров;
- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе одновременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно - тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

1.10. На основании поступивших предложений от Джаппуева К.Р., Кочкаровой С.Ж., Цакоева А.А., Бабаева Т.М., Эльбрусского высокогорного поисково-спасательного отряда МЧС России по ПСР

- изменить территориальную зону «Зоны многоэтажной жилой застройки» (Ж-3) применительно к земельному участку, общей площадью 538 кв.м, расположенному по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Терскол, южнее ЦТПиВ «Терскол» на зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1);
- изменить территориальную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) применительно к земельному участку, общей площадью 995 кв.м., расположенному по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Терскол, справа от гос.дороги «Баксан-Азау», напротив ЦАО «Терскол», с кадастровым номером 07:11:0900000:126 на зону «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Ж-2);
- изменить территориальную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1) применительно к земельному участку, общей площадью 1589 кв.м., расположенному по адресу: КБР, Эльбрусский район, с. Терскол, справа от гос.дороги «Баксан-Азау»,

напротив ЦАО «Терскол», с кадастровым номером 07:11:0900001:620 на зону «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Ж-2);

- изменить территориальную зону «Зоны многоэтажной жилой застройки» (Ж-3) применительно к земельному участку, общей площадью 849 кв.м, расположенному по адресу: КБР, Эльбрусский район, с, Терскол, южнее ЦГПиВ «Терскол» на зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1);

- изменить территориальную зону «Зона транспортной и инженерной инфраструктур» применительно к земельному участку, общей площадью 1894 кв.м., расположенному по адресу: с. Эльбрус, район автобазы «Турист» на зону Ж-2 «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2).

1.11. Утвердить графические изображения фрагментов Карты градостроительного зонирования сельского поселения Эльбрус (с. Эльбрус, с. Терскол) с учетом изменений, внесенных пунктом 1.10 настоящего решения (Приложение).