

## **Правила землепользования и застройки сельского поселения Новый Кременкуль**

Часть 1. Положение о порядке применения Правил землепользования и застройки сельского поселения Новый Кременкуль.

Часть 2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Новый Кременкуль. М 1:5000.

Часть 3. Градостроительные регламенты.

### **Часть 1. Положение о порядке применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

1. Настоящее Положение разработано на основании требования статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Генеральным планом сельского поселения Новый Кременкуль, Правилами землепользования и застройки сельского поселения Новый Кременкуль.

#### **1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

2. К полномочиям Совета депутатов сельского поселения Новый Кременкуль (далее - Совет депутатов) в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения Новый Кременкуль (далее - Правила) и внесение в них изменений;

2) утверждение Генерального плана сельского поселения Новый Кременкуль;

3) установление порядка организации и проведения публичных слушаний;

4) утверждение порядка предоставления земельных участков на территории сельского поселения Новый Кременкуль;

5) создание Комиссии по отводу земельных участков для строительства, функциональному изменению их использования, землепользованию и застройке сельского поселения Новый Кременкуль, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - Комиссия по землеотводам), утверждение состава Комиссии по землеотводам и Положения о Комиссии по землеотводам;

6) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. К полномочиям Администрации сельского поселения Новый Кременкуль (далее - Администрация поселения) относятся:

1) подготовка документации по планировке территории;

2) утверждение подготовленной на основе Генеральных планов сельского поселения Новый Кременкуль документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Новый Кременкуль, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

5) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Комиссия по землеотводам формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области и настоящих Правил, и осуществляет следующие функции в части принятия и внесения изменений в Правила:

1) организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных пунктом 28 настоящего Положения;

2) рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном главой 2 настоящего Положения;

3) осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет в Администрацию поселения;

4) готовит и направляет в Администрацию поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложений о внесении таких изменений в порядке, установленном главой 5 настоящего Положения.

## **2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

5. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землеотводам.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с пунктом 28 настоящего Положения. Сроки и порядок проведения публичных слушаний определяются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия по землеотводам осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет в Администрацию поселения не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

8. На основании указанных в пункте 7 настоящего Положения рекомендаций Администрация поселения в течение трех дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте сельского поселения Новый Кременкуль в сети "Интернет".

## **3. Подготовка документации по планировке территории**

9. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории: проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

10. При разработке документации по планировке территории учитываются границы ранее сформированных земельных участков.

11. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

12. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межеваний подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

13. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

14. Градостроительный план земельного участка выдается по заявлению физического или юридического лица Администрацией поселения в порядке, определяемом Администрацией поселения.

15. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе Администрации поселения либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены соответствующие договоры.

16. В случае поступления в Администрацию поселения заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в абзаце 2 пункта 15 настоящего Положения, Администрация поселения в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязана принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

17. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в средствах массовой информации в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения Новый Кременкуль в сети "Интернет".

18. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе в срок, установленный в данном решении, представить в Администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержания этих документов.

19. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае, указанном в абзаце 2 пункта 15 настоящего Положения, подготовка документации по планировке территории в границах земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

20. Комиссия по землеотводам в тридцатидневный срок осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям, установленным пунктом 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

21. По результатам проверки Комиссия по землеотводам направляет документацию по планировке в Администрацию поселения для назначения публичных слушаний (в отношении проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории) или принимает решение об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

22. Администрация поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории. Публичные слушания проводятся Комиссией по землеотводам в порядке, определенном Положением об организации и проведении публичных слушаний в сельском поселении Новый Кременкуль.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется нормативным правовым актом Совета депутатов и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

23. Подготовленная документация по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний направляется в Администрацию поселения не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

24. Администрация поселения с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке или о ее отклонении и о направлении на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

25. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) в течение 7 дней подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте сельского поселения Новый Кременкуль в сети "Интернет".

#### **4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

26. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, обеспечения прав граждан на участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки органами местного самоуправления.

27. На публичные слушания выносятся:

- 1) проект правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.

28. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением об организации и проведении публичных слушаний в сельском поселении Новый Кременкуль с учетом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

## 5. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

29. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию по землеотводам:

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

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Челябинской области;

3) органами местного самоуправления сельского поселения Новый Кременкуль в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

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

30. Комиссия по землеотводам в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение в Администрацию поселения.

31. Администрация поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землеотводам, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки путем издания распоряжения Администрации поселения или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Администрация поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в Администрацию поселения.

32. Основаниями для рассмотрения Администрацией поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Новый Кременкуль, возникшее в результате внесения в них изменений;

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

33. Администрация поселения не позднее чем по истечении 10 дней со дня издания распоряжения о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в официальных средствах массовой информации и его размещение на официальном сайте сельского поселения Новый Кременкуль в сети "Интернет".

Содержание сообщения о принятии решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки должно соответствовать требованиям, указанным в пункте 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

34. Разработку проекта решения Совета депутатов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по землеотводам.

35. Совет депутатов в течение 30 дней с момента поступления проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по землеотводам, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения Новый Кременкуль, схемам территориального планирования Челябинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

36. По результатам указанной проверки проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляется в Администрацию поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 35 настоящего Положения, в Комиссию на доработку.

37. Администрация поселения при получении проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием Администрацией поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

Продолжительность публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

38. Публичные слушания по проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определенном пунктом 28 настоящего Положения.

39. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект в Администрацию поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

40. Администрация поселения в течение 10 дней после представления ей документов, указанных в пункте 38 настоящего Положения, принимает решение о направлении их в Совет депутатов для рассмотрения или об отклонении и направлении их в Комиссию на доработку с указанием даты повторного представления.

41. Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить в Администрацию поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

42. Решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте сельского поселения Новый Кременкуль в сети "Интернет".

## **6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

43. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах их компетенции принимают нормативные правовые акты, регламентирующие иные вопросы землепользования и застройки.

## **Часть 2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Новый Кременкуль**

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Новый Кременкуль. М 1:5000.

### Часть 3. Градостроительные регламенты

#### 1. Виды территориальных зон

На территории сельского поселения Новый Кременкуль выделены следующие виды территориальных зон:

Код	Виды территориальных зон
	Жилые зоны
Ж1	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж3	Зона жилой застройки средней этажности
	Общественно-деловые зоны
О	Общественно-деловая зона
	Производственные зоны
П1	Производственная зона
П2	Коммунально-складская зона
	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
И-Т	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры
	Зоны специального назначения
Сп	Зона специального назначения
	Зоны сельскохозяйственного использования
Сх	Зона сельскохозяйственного назначения
	Зоны рекреационного назначения
Р	Зона рекреационного назначения
Рз	Зона защитного озеленения

#### 2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты

##### Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В состав жилых зон включаются зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

##### Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования:

1) отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

- 2) блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками, состоящие из двух блоков;
- 3) пруд (искусственный противопожарный водоем);
- 4) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 5) жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения - 6 м, для проездов и переулков с одной полосой движения - 3 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты внешкольного воспитания;
- 2) объекты культуры;
- 3) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта, превышающей 150 м<sup>2</sup>;
- 4) центры народной и др. медицины;
- 5) мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей;
- 6) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 7) многоквартирные 1-2-этажные жилые дома;
- 8) учреждения дошкольного и начального школьного образования;
- 9) временные нестационарные объекты;
- 10) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 2) игровые площадки;
- 3) индивидуальные бани, надворные туалеты;
- 4) хозяйственные постройки;
- 5) сады, огороды, палисадники, зеленые насаждения;
- 6) теплицы;
- 7) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- 8) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 9) для обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок;
- 10) для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковую а/м на 1 земельный участок;
- 11) опорный пункт охраны порядка;
- 12) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м<sup>2</sup>;
- 13) ветеринарные приемные пункты без содержания животных;
- 14) площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- 15) гаражи, открытые стоянки;
- 16) ограждение жилой зоны;
- 17) артезианские скважины для водоснабжения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:



1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет 50%;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

4) земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения;

5) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 15 метров до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства;

6) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м<sup>2</sup>;

7) максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке;

8) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

## **Ж2. Зона малоэтажной жилой застройки**

1. Основные виды разрешенного использования:

1) отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

2) блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками, состоящие из трех и более блоков;

3) многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

4) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);

5) жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения - 6 м, для проездов и переулков с одной полосой движения - 3 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

1) объекты внешкольного воспитания;

- 2) объекты культа;
- 3) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта, превышающей 150 м<sup>2</sup>;
- 4) центры народной и др. медицины;
- 5) мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей;
- 6) мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 7) учреждения дошкольного и начального школьного образования;
- 8) подземные или полуподземные стоянки на отдельных земельных участках;
- 9) временные нестационарные объекты;
- 10) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.).

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- 2) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 3) игровые площадки;
- 4) индивидуальные бани, надворные туалеты;
- 5) хозяйственные постройки;
- 6) сады, огороды, палисадники, зеленые насаждения;
- 7) теплицы;
- 8) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- 9) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 10) для обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых а/м на 1 участок;
- 11) для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковую а/м на 1 земельный участок;
- 12) опорный пункт охраны порядка;
- 13) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м<sup>2</sup>;
- 14) ветеринарные приемные пункты без содержания животных;
- 15) площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- 16) гаражи, открытые стоянки;
- 17) артезианские скважины для водоснабжения.

### 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет 50%;
- 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 4) земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных

материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения (в соответствии с СН 441-72\*);

5) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 17 метров до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства;

6) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м<sup>2</sup>;

7) максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке;

8) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

### **ЖЗ. Зона жилой застройки средней этажности**

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;
- 2) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения:
  - встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, отдельно стоящие, с общей площадью каждого объекта не более 150 м<sup>2</sup>;
- 3) временные нестационарные объекты;
- 4) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 5) жилые улицы, переулки, проезды с параметрами: минимальная ширина в красных линиях в пределах зоны должна составлять для жилых улиц с двумя полосами движения - 6 м, для проездов и переулков с одной полосой движения - 3 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные жилые дома не выше 5 этажей;
- 2) квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования;
- 3) объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей разрешенных "по праву";
- 4) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории

(транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);

- 5) центры народной и др. медицины;
- 6) объекты культа;
- 7) подземные или полуподземные стоянки на отдельных земельных участках;
- 8) общественные туалеты.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2) объекты дошкольного образования и воспитания;
- 3) учреждения дошкольного и школьного образования;
- 4) игровые площадки;
- 5) спортплощадки;
- 6) опорный пункт охраны порядка;
- 7) скверы, бульвары;
- 8) библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий;
- 9) помещения для занятий спортом;
- 10) поликлиники, аптеки;
- 11) почтовые отделения, телефон;
- 12) артезианские скважины для водоснабжения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет 50%;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

4) максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать  $\frac{2}{3}$  высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке;

5) предприятия обслуживания, разрешенные "по праву", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы;

6) автостоянки и паркинги размещаются при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий, в т.ч. учреждений образования и здравоохранения (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, тех.регламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 16).

## **Общественно-деловые зоны**

В состав общественно-деловых зон включены зоны административно-деловых, торгово-бытовых, культурно-просветительных учреждений, зоны учреждений образования, здравоохранения и социального обеспечения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-конструкторских и проектных учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

Общественно-деловая зона охватывает общепоселковый центр и центры планировочных районов, характеризующихся многофункциональным использованием территории.

### **О. Общественно-деловая зона**

1. Основные виды разрешенного использования:

1) многофункциональные объекты общественно-делового назначения (объекты административно-делового назначения, объекты высших и средних специальных учебных заведений, объекты лечебно-профилактических учреждений);

2) административно-общественные центры;

3) культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения;

4) библиотеки, архивы;

5) информационные центры, компьютерные центры;

6) учреждения культуры и искусства;

7) предприятия связи;

8) кредитно-финансовые учреждения;

9) предприятия торговли, общественного питания;

10) художественные магазины-салоны, центры народных ремесел;

11) предприятия бытового обслуживания населения;

12) гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

13) организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации;

14) офисы различных фирм, компаний, представительств;

15) научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека;

16) печать, пресса, рекламные агентства;

17) объекты культа;

18) банно-оздоровительные комплексы;

19) поликлиники, амбулатории, аптеки;

20) учреждения дополнительного образования;

21) учебные, учебно-производственные корпуса;

22) садово-парковая зона;

23) научный центр;

24) спортивные комплексы (стадион, спортивный корпус, спортивные площадки и др.);

25) хозяйственные объекты (мастерские, склады, гаражи и т. д.);

26) временные нестационарные объекты;

27) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);

28) дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения - 3 м, с двумя полосами движения - 6 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) жилые здания, жилые квартиры в зданиях смешанного использования;
- 2) общежития для студентов;
- 3) магазины, комплексный приемный пункт с мастерскими и парикмахерской;
- 4) детское дошкольное учреждение;
- 5) центры народной и др. медицины;
- 6) коммерческие парковочные гаражи подземные площадью не более 500 м<sup>2</sup>;
- 7) многоэтажные гаражи-стоянки;
- 8) автозаправочные станции;
- 9) рынки крытые и открытые;
- 10) объекты производственного назначения площадью не более 200 м<sup>2</sup>, осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные без производственной территории, экологически безопасные;
- 11) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) скверы, бульвары, набережные;
- 2) открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей - на каждые 30 м<sup>2</sup> площади здания общественного назначения;
- 3) места парковки легковых автомобилей - из расчета 15 машино-мест на 100 работающих и студентов;
- 4) артезианские скважины для водоснабжения;
- 5) общественные туалеты площадью не более 60 м<sup>2</sup>.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
  - максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 50%,
  - максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;
- 2) максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - от 3 до 5 этажей.
- 3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 4) минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
- 5) параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе разработки и утверждения документации по планировке территорий.

### **Производственные зоны**

В состав производственных зон включены территории промышленных и коммунально-складских предприятий.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, научно-производственных комплексов и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

### **III. Производственная зона**

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) промышленные и коммунально-складские объекты II - V классов вредности;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 3) временные нестационарные объекты;
- 4) санитарно-защитные зоны шириной 50 - 500 м в зависимости от класса вредности предприятия;
- 5) дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения - 6 м, с двумя полосами движения - 12 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) санитарно-технические сооружения;
- 2) объекты иного специального назначения;
- 3) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории и элементы благоустройства;
- 2) административные здания, офисы, конторы;
- 3) научные, проектные, изыскательские и конструкторские организации;
- 4) учебные заведения;
- 5) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения;
- 6) спортивные площадки, спортивные залы, универсальные спортивные комплексы и иные спортивно-оздоровительные сооружения;
- 7) консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи;
- 8) предприятия бытового обслуживания;
- 9) предприятия и объекты торговли и общественного питания;
- 10) предприятия связи;
- 11) кредитно-финансовые организации;
- 12) объекты культуры;
- 13) учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства;
- 14) пожарные депо;
- 15) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 16) издательства и редакционные офисы с типографиями;
- 17) ветеринарные приемные пункты;
- 18) коммерческие и индивидуальные гаражи;
- 19) аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
- 20) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

- 21) продовольственные и непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
- 22) мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- 23) встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
- 24) общественные туалеты;
- 25) места парковки легковых автомобилей;
- 26) автозаправочные станции;
- 27) бани, прачечные;
- 28) поликлиники;
- 29) артезианские скважины для водоснабжения;
- 30) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
  - минимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
  - максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 75%;
- 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 4) расстояния между зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости - от 9 до 18 метров;
- 5) подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям: с одной стороны - при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м;
- 6) размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1, 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

## **II. Коммунально-складская зона**

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунально-складские и производственные объекты V класса вредности и безвредные;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 3) временные нестационарные объекты;
- 4) санитарно-защитные зоны шириной не более 50 м;
- 5) дороги, проезды к объектам, расположенным на данной территории с параметрами: с одной полосой движения - 6 м, с двумя полосами движения - 12 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) санитарно-технические сооружения;
- 2) объекты иного специального назначения;
- 3) объекты культуры;



- 4) предприятия бытового обслуживания;
- 5) предприятия торговли, в т. ч. рынки, комплексы оптовой, мелкооптовой торговли, и общественного питания;
- 6) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) озелененные территории;
- 2) административные здания, офисы, конторы;
- 3) спортивные площадки, спортивные залы, универсальные спортивные комплексы и иные спортивно-оздоровительные сооружения;
- 4) консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи;
- 5) предприятия бытового обслуживания;
- 6) предприятия торговли, в т. ч. рынки, комплексы оптовой, мелкооптовой торговли, и общественного питания;
- 7) предприятия связи;
- 8) кредитно-финансовые организации;
- 9) учреждения управления, жилищно-коммунального хозяйства;
- 10) пожарные депо;
- 11) издательства и редакционные офисы с типографиями;
- 12) коммерческие и индивидуальные гаражи, многоэтажные гаражи, стоянки (в т. ч. открытые) краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей;
- 13) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 14) теле-радио студии;
- 15) рекламные агентства;
- 16) ветеринарные пункты.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
  - минимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
  - максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 75%;
- 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 4) расстояния между зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости - от 9 до 18 метров;
- 5) подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям: с одной стороны - при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м;
- 6) размещение новых объектов, предприятий и эксплуатация существующих объектов возможны при условии разработки проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны в установленном порядке (п. 2.1, 3.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

### **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

### **И-Т. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры**

#### 1. Основные виды разрешенного использования:

1) полоса отвода внешней автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов;

2) придорожная полоса внешней автодороги шириной 50 м с размещением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения МВД РФ, объектов дорожного сервиса;

3) ширина защитной зоны от бровки внешней автодороги не менее:

- для автодорог I, II, III категорий - 100 м до жилой застройки;

- для автодорог IV категории - 50 м до жилой застройки;

4) полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м;

5) здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения;

6) скверы, бульвары;

7) Трубопроводы, транспортирующие газ, с зоной санитарного разрыва:

- от ГРС до ГРП - по 10 м в обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов;

- от ГРП - 10 м;

8) Воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП -0,4 кВ - 12 м;

- ЛЭП -10 кВ - 12 м;

9) водозаборные и водопроводные очистные сооружения с зоной санитарной охраны;

10) магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений с санитарно-защитной полосой по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах;

11) водозаборные сооружения (источники подземного питьевого водоснабжения) с зоной санитарной охраны шириной не менее 300 м;

12) магистральные теплопроводы, проложенные от источников теплоснабжения, тепловых насосных станций с охранной зоной не менее 5 м по обе стороны от трубопроводов;

13) тепловые насосные станции с зоной санитарной охраны не менее 20 м;

14) магистральные коллекторы, проложенные от канализационных насосных станций с охранной зоной не менее 10 м по обе стороны от трубопроводов;

15) канализационные насосные станции с зоной санитарной охраны не менее 20 м.

2. Условно разрешенные виды использования - нет.

#### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) озелененные территории;

2) мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

3) площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- 4) места парковки легковых автомобилей;
- 5) артезианские скважины для водоснабжения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, занятые линейными объектами;
- 2) использование земель, входящих в придорожную полосу внешней автодороги, в иных целях - по согласованию с органами управления автодорогами;
- 3) использование земель, входящих в охранную зону трубопроводов, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта;
- 4) использование земель, входящих в охранную зону линий электропередач, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП;
- 5) использование земель, входящих в охранную зону водопровода и водозаборных сооружений, в иных целях - по согласованию с предприятиями по водоснабжению;
- 6) использование земель, входящих в охранную зону теплопроводов и тепловых насосных станций, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта;
- 7) использование земель, входящих в охранную зону коллекторов и канализационных насосных станций, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта.

#### **Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения предназначена для размещения объектов для обеспечения первичных мер пожарной безопасности, обеспечения условий деятельности добровольных формирований населения по охране общественного порядка, размещения очистных сооружений и иных объектов специального назначения.

#### **Сп. Зона специального назначения**

1. Основные виды разрешенного использования:
  - 1) канализационные насосные станции;
  - 2) нежилые помещения для дежурного персонала;
  - 3) объекты для обеспечения первичных мер пожарной безопасности;
  - 4) объекты для обеспечения условий деятельности добровольных формирований населения по охране общественного порядка.

2. Условно разрешенные виды использования - нет.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) места парковки легковых автомобилей;
- 2) артезианские скважины для водоснабжения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 2) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет - 60%;

- 3) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 4) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- 5) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 21 метр от планировочной отметки земли.

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования - территории, занятые огородами, теплицами, питомниками, оранжереями.

### **Сх. Зона сельскохозяйственного назначения**

1. Основные виды разрешенного использования:
  - 1) питомники, теплицы, оранжереи, парники;
  - 2) выращивание сельскохозяйственных культур, цветов, кустарников, деревьев;
  - 3) ограждение участка предприятия и полоса зеленых насаждений вдоль забора;
  - 4) пруд (искусственный противопожарный водоем);
  - 5) иные объекты сельскохозяйственного назначения.
2. Условно разрешенные виды использования - нет.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования:
  - 1) места парковки легковых автомобилей;
  - 2) артезианские скважины для водоснабжения;
  - 3) инженерные коммуникации;
  - 4) внутрихозяйственные дороги;
  - 5) вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения;
  - 6) складские помещения;
  - 7) пожарные водоемы и резервуары для хранения воды;
  - 8) элементы дизайна, скульптурные композиции.
4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
  - 1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка данной зоны составляет:  
- максимальный процент застройки земельного участка данной зоны составляет - 65%;
  - 2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
  - 3) минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

### **Зоны рекреационного назначения**

В состав рекреационных зон включены территории, занятые зелеными насаждениями общего пользования (парки, скверы, бульвары), водными объектами,

пляжи, учреждениями отдыха, а также территории, предназначенные для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

## **Р. Зона рекреационного назначения**

### 1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы, бульвары;
- 2) озелененные территории (древесные, кустарниковые и травянистые растения);
- 3) дорожно-тропиночная сеть;
- 4) площадки отдыха и игр;
- 5) зрелищные сооружения;
- 6) спортивно-зрелищные комплексы;
- 7) спортивные здания и сооружения;
- 8) крупные спортивные сооружения и объекты рекреации;
- 9) временные нестационарные объекты;
- 10) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 11) оборудованные пляжи;
- 12) водноспортивные сооружения;
- 13) водноспортивные станции, причалы;
- 14) открытые и крытые спортивные площадки;
- 15) спасательная служба, спасательные станции;
- 16) здания и сооружения культурно-массового назначения;
- 17) лодочная станция.

### 2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты культуры;
- 2) объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.);
- 3) административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с функционированием данной территории;
- 4) предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- 5) торговые павильоны и киоски;
- 6) гостиница для спортсменов;
- 7) спальные корпуса;
- 8) культурно-досуговые и физкультурно-оздоровительные комплексы;
- 9) гостиничные корпуса для отдыхающих;
- 10) корпуса детского и (или) спортивного лагеря.

### 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытые эстрады;
- 2) танцплощадки;
- 3) прокат игрового и спортивного инвентаря;
- 4) аттракционы;
- 5) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 6) элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- 7) общественные туалеты;
- 8) площадки для установки сменных мусоросборников;
- 9) места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 машино-место на 100 единовременных посетителей);

- 10) пункты первой медицинской помощи;
- 11) опорные пункты охраны порядка;
- 12) пункты проката;
- 13) причалы плавучих средств;
- 14) озелененные территории;
- 15) дорожно-тропиночная сеть;
- 16) артезианские скважины для водоснабжения;
- 17) зеленые насаждения.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 45%;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

3) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров, высота парковых сооружений - аттракционов - не ограничивается.

### **Рз. Зона защитного озеленения**

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы, бульвары;
- 2) сады;
- 3) озелененные территории (древесные, кустарниковые и травянистые растения);
- 4) дорожно-тропиночная сеть.

2. Условно разрешенные виды использования - нет.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 2) элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- 3) отдельно стоящие туалеты;
- 4) площадки для установки сменных мусоросборников;
- 5) места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 машино-место на 100 одновременных посетителей).

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 45%;

2) минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

3) максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров.

### **3. Ограничение использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особыми условиями использования территории**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-04-2003г. приняты следующие ограничения на использование территории поселения:

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водопроводных сооружений, санитарно-защитные полосы водоводов;

водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов, береговые полосы общего пользования;

защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий, автодорог областного значения;

территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами, при паводках, подтопления в случае прорыва плотин, нарушенные, заболоченные);

противопожарные полосы;

зоны охраны объектов культурного наследия: зона охраны памятников, зона регулирования застройки, зона охраняемого природного ландшафта;

охранные зоны особо охраняемых природных территорий;

специальные зоны (взрывоопасные, противопожарные, охранные зоны коммуникаций и сооружений);

территории зон залегания полезных ископаемых.

Границы этих зон отображены на Карте градостроительного зонирования сельского поселения Новый Кременкуль.