|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Проектный Институт Территориального Планирования»**  **«Правила землепользования и застройки Кореновского городского поселения Кореновского района»**  **Муниципальный контракт № 79**  **ПРАВОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**  **КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**  **(в ред. от 21.02.2018 г., 28.11.2018 г.)**  **КРАСНОДАР**  **2013**  **ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**  **ГУЗОВ И.О.**  **Договор:** № 6 от 15 января 2019 года  **Заказчик:** Администрация Кореновского городского поселения Кореновского района  **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**  **В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОРЕНОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОРЕНОВСКОГО РАЙОНА**  **Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**  **Часть II. КАРТА(Ы) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА(Ы)**  **ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  **ТЕРРИТОРИИ (совмещено на одной карте)**  **Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**   |  |  | | --- | --- | | Индивидуальный предприниматель | И.О. Гузов | |  |  |   Краснодар, 2019 г.  **ОГЛАВЛЕНИЕ** | |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** | |
| **Раздел 1. Общие положения** |  |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах | 6 |
| Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил | 17 |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке  Статья 4. Ответственность за нарушение настоящих Правил  **Раздел 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Кореновского городского поселения** | 19  19 |
| Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Кореновского городского поселения Кореновского района по регулированию землепользования и застройки | 19 |
| Статья 6. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся муниципальной собственности на территории Кореновского городского поселения Кореновского района | 20 |
| Статья 7. Требования к образуемым и измененным земельным участкам | 20 |
| Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 9. Правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства | 22 |
| Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 23 |
| Статья 11. Осуществление муниципального контроля на территории Кореновского городского поселения Кореновского района | 24 |
| **Раздел 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** |  |
| Статья 12. Использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту  Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 24  25 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 25 |
| Статья 15. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 27 |
| **Раздел 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** |  |
| Статья 16. Назначение и виды документации по планировке территории | 28 |
| Статья 16.1. Общие требования к документации по планировке территории  Статья 16.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории  Статья 17. Проект планировки территории | 29  29    30 |
| Статья 18. Проекты межевания территорий | 32 |
| Статья 19. Градостроительный план земельного участка | 33 |
| Статья 20. Подготовка документации по планировке территории  Статья 21. Развитие застроенных территорий  Статья 22. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества  Статья 23. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного  самоуправления | 35  42    43  43 |
| **Раздел 5. О проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки** |  |
| Статья 24. Общие положения проведения публичных слушаний или общественных обсуждений на территории Кореновского городского поселения | 44 |
| Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений на территории Кореновского городского поселения Кореновского района  Статья 26. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 44  44 |
| **Раздел 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки** |  |
| Статья 27. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки | 49 |
| **Раздел 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки** |  |
| Статья 28. Использования земель или земельных участков на территории Кореновского городского поселения, находящихся муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута | 52 |
| Статья 29. Цели установления публичного сервитута  Статья 30. Условия установления публичного сервитута  Статья 31. Использование земель или земельных участков на территории Кореновского городского поселения Кореновского района, находящихся в муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций | 52  53  53 |
| Статья 32. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности | 54 |
| Статья 33. Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства  Статья 34. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | 54  57 |
|  |  |
| **ЧАСТЬ II. КАРТА(Ы) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА(Ы)**  **ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  **ТЕРРИТОРИИ (совмещено на одной карте)** | |
| Статья 35. Карта(ы) градостроительного зонирования территории Кореновского городского поселения Кореновского района, карта(ы) зон с особыми условиями использования территории (совмещено на одной карте) | 63 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | |
| Статья 36. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Кореновского городского поселения Кореновского района | 63 |
| Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах | 65 |
| Статья 38. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах | 286 |
| Статья 39. Использование земельных участков в зонах с особыми условиями использования (охранных зонах инженерных сетей) | 290 |
| Статья 40. Использование земельных участков в границах водоохранных зон | 292 |
| Статья 41. Сохранность объектов культурного наследия. Зоны охраны объектов культурного наследия | 294 |
| Статья 42. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 298 |
| **ЧАСТЬ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | |
| Статья 43. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям | 299 |
| Статья 44. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации | 300 |
| Статья 45. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки | 300 |

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОРЕНОВСКОГО

ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОРЕНОВСКОГО РАЙОНА

Правила землепользования и застройки Кореновского городского поселения Кореновского района (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Кореновского городского поселения Кореновского района, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», нормативными правовыми актами Российской Федерации, Градостроительным кодексом Краснодарского края, нормативно правовыми актами Краснодарского края, Уставом Кореновского городского поселения Кореновского района, генеральным планом Кореновского городского поселения Кореновского района, а также с учетом положений правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Кореновского городского поселения Кореновского района.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Раздел 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**Автостоянка открытого типа** – автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 процентов наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

**Благоустройство территории поселения** – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**Бункер-накопитель** – стандартная емкость для сбора КГМ объемом более 2,0 кубических метров.

**Блокированный жилой дом (дом жилой блокированной застройки)** – Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или

соседними блоками, расположены на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Вопросы местного значения** – вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Высота здания (архитектурная)** – одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде.

**Генеральный план** – вид документа территориального планирования муниципального образования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории, определяющий в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, сохранение историко-культурного и природного наследия.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка и подготовка которого осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектам капитального строительства (за исключением линейных объектов), земельным участкам.

**Градостроительная емкость территории (интенсивность использования, застройки)** – объем застройки, который соответствует роли и месту территории в планировочной структуре населенного пункта. Определяется нормативной плотностью застройки и величиной застраиваемой территории в соответствии с видом объекта градостроительного нормирования, проектируемого на данной территории.

**Границы полосы отвода железных дорог** – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и других и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта.

**Границы полосы отвода автомобильных дорог** – границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик.

**Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций** – границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций.

**Границы территорий памятников и ансамблей** – границы земельных участков памятников градостроительства и архитектуры, памятников истории, археологии и монументального искусства, состоящих на государственной охране.

**Границы зон охраны объекта культурного наследия** – границы территорий, установленные на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий** – границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые на особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства.

**Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городских округов и поселений Краснодарского края** – границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций.

**Границы водоохранных зон** – границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Границы прибрежных зон (полос)** – границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – границы зон I и II поясов, а также жесткой зоны II пояса**:

1) Границы зоны I пояса санитарной охраны – границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях.

2) Границы зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно окружающей не только источники, но и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов.

3) Границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны – границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности.

**Границы санитарно-защитных зон** – границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

**Дом отдыха** – это учреждение туризма и отдыха, в котором предлагаются услуги проживания и питания в комфортных условиях, обычно сроком от 7 дней до месяца. Могут располагаться как в курортных зонах, так и просто в живописных местах.

**Дорога** – обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

**Жилой район** – структурный элемент селитебной территории.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

**Защитные дорожные сооружения** – сооружения, к которым относятся элементы озеленения, имеющие защитное значение; заборы; устройства, предназначенные для защиты автомобильных дорог от снежных лавин; шумозащитные и ветрозащитные устройства; подобные сооружения.

**Здание жилое многоквартирное** – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

**Здание жилое многоквартирное секционного типа** – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор.

**Здание жилое многоквартирное галерейного типа** – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы.

**Здание жилое многоквартирное коридорного типа** – здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы.

**Земельный участок** – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Историческое поселение** – включенные в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Квартал сохраняемой застройки** – квартал, на территории которого при проектировании, планировке и застройке замена и (или) новое строительство составляют не более 25 процентов фонда существующей застройки.

**Киоск** – нестационарный торговый объект, представляющий собой некапитальное, одноэтажное сооружение без торгового зала с замкнутым пространством, внутри которого оборудовано одно рабочее место для продавца и хранения товарного запаса, без доступа покупателей внутрь сооружения площадью до 20 квадратных метров.

**Контейнер** – стандартная емкость для сбора ТБО объемом 0,6 - 1,5 кубических метров.

**Коэффициент застройки (Кз)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Коэффициент плотности застройки (Кпз)** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Коэффициент озеленения** – отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах).

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии, границы земельных участков, линии застройки, отступ застройки, синие линии, границы полосы отвода железных дорог, границы полосы отвода автомобильных дорог, границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций, границы территорий памятников и ансамблей; границы зон охраны объекта культурного наследия, границы историко-культурного заповедника, границы охранных зон особо охраняемых природных территорий, границы территорий природного комплекса Краснодарского края, не являющихся особо охраняемыми, границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городских округов и поселений Краснодарского края, границы водоохранных зон, границы прибрежных зон (полос), границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, границы санитарно-защитных зон и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии застройки** – условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка (минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений).

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Магазин** – специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Маломобильные граждане** – инвалиды всех категорий, к которым относятся лица, имеющие нарушение здоровья со стойким расстройством функций организма, обусловленное заболеваниями, последствиями травм или дефектами, приведшими к ограничению жизнедеятельности, и вызывающее необходимость их социальной защиты; лица пожилого возраста; граждане с малолетними детьми, в том числе использующие детские коляски; другие лица с ограниченными способностями или возможностями самостоятельно передвигаться, ориентироваться, общаться, вынужденные в силу устойчивого или временного физического недостатка использовать для своего передвижения необходимые средства, приспособления и собак - проводников.

**Малые архитектурные формы** – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное.

**Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Микрорайон (квартал)** – структурный элемент жилой застройки.

**Муниципальное образование** – городское или сельское поселение, муниципальный район либо городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район.

**Муниципальный район** - несколько поселений, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения меж поселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные органы и иные органы

местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами Краснодарского края.

**Надземная автостоянка закрытого типа** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы).

**Наемный дом** **социального использования** - это здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения, в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

**Наемный дом коммерческого использования** – это дом, который предоставляется и используется только в соответствии с договором о найме жилого помещения.

**Населенный пункт** – часть территории Краснодарского края, имеющая установленные в соответствии с законодательством границу, статус, наименование, используемая и предназначенная для застройки и развития, являющаяся местом постоянного проживания населения. Населенные пункты подразделяются на городские и сельские.

**Некапитальные строения,** **сооружения** – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

**Нормативы градостроительного проектирования** – совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**Объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации, Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации.

**Объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом Краснодарского края.

**Объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом Краснодарского края.

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Озелененная территория** – участки земли, на которых располагаются растительность естественного происхождения, искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты, бульвары, скверы, газоны, цветники, малозастроенная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой не менее 70 процентов поверхности занято растительным покровом.

**Отступ застройки** – расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения.

**Охранная зона объекта культурного наследия** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зоны охраны памятников устанавливаются как для отдельных памятников истории и культуры, так и для их ансамблей и комплексов, а также при особых обоснованиях - для целостных памятников градостроительства (исторических зон сельских поселений и других объектов).

**Пандус** – сооружение, имеющее сплошную наклонную по направлению движения поверхность, предназначенное для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой, в том числе на кресле-коляске.

**Парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

**Пешеходная зона** – территория, предназначенная для передвижения пешеходов.

**Планировочная отметка земли** – уровень земли на границе земли и отмостки здания.

**Плотность застройки** – суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га).

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

**Поселение** – городско или сельское поселение.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения** – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения на основании утвержденных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, генеральных планов поселения и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения.

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Секция жилого здания** – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей здания глухой стеной.

**Сельское поселение** – один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Система коммунальной инфраструктуры** – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

**Снос объекта капитального строительства** - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей

**Стоянка для автомобилей (автостоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Суммарная поэтажная площадь** – суммарная площадь всех надземных этажей здания, включающая площади всех помещений этажа (в том числе лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и другого).

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Технический заказчик** – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного Кодекса.

**Торговый павильон** – нестационарный торговый объект, представляющий собой некапитальное, одноэтажное сооружение, имеющее торговый зал, рассчитанный на одно или несколько рабочих мест продавцов и помещение для хранения товарного запаса.

**Транспортно-пересадочный узел** – комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой.

**Улица** – обустроенная и используемая для движения транспортных средств и пешеходов полоса земли либо поверхность искусственного сооружения, находящаяся в пределах населенных пунктов, в том числе магистральная дорога скоростного и регулируемого движения, пешеходная и парковая дорога, дорога в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах (районах).

**Устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

**Функциональное зонирование территории** – деление территории на зоны при территориальном планировании развития территорий с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Этаж надземный** – этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Этаж подземный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

**Этаж первый** – нижний надземный этаж здания.

**Этаж цокольный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

**Этаж подвальный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж.

**Этаж мансардный** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши.

**Этаж технический** – этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

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

2. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

5. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

6.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Заключение договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном освоении территорий не допускается без установления на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

7. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

8. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

9. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; нормативными правовыми актами муниципального образования Кореновского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

10. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Кореновского городского поселения Кореновского района юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Кореновского городского поселения.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация Кореновского городского поселения Кореновского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) опубликования (обнародования) Правил;

2) помещения Правил на официальном сайте в сети Интернет;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в муниципальном образовании, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки и (или) путем обнародования (опубликования) в местах, определенных нормативно-правовым актом главы Кореновского городского поселения Кореновского района.

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

Статья 4. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ «Об административных правонарушениях», Законом Краснодарского края 23 июля 2003 года № 608-КЗ «Об административных правонарушениях».

Раздел 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Кореновского городского поселения Кореновского района

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления Кореновского городского поселения Кореновского района по регулированию землепользования и застройки

1. В соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами к полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Кореновский район, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:
2. рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
3. подготовка заключения о внесении изменений в настоящие Правила;
4. организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проекта правил землепользования и застройки Кореновского городского поселения Кореновского района, проектов планировки;
5. организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, подготовка заключений, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;
6. организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
7. организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
8. иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии муниципальными правовыми актами администрации муниципального образования Кореновского городского поселения Кореновского района.
9. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:
10. по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
11. участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Статья 6. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся муниципальной собственности на территории Кореновского городского поселения Кореновского района

1. Земельные участки, находящиеся муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения главы администрации Кореновского городского поселения в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Продажа находящихся в муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 7. Требования к образуемым и измененным земельным участкам

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
2. основные виды разрешенного использования;
3. условно разрешенные виды использования;
4. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
   1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.
6. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
7. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 9. Правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства определяется градостроительным регламентом.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

6.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 11. Осуществление муниципального контроля на территории Кореновского городского поселения Кореновского района

1. Муниципальный контроль администрацией Кореновского городского поселения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами Краснодарского края, а также нормативно-правовыми актами Кореновского городского поселения.

2. Положения и Регламенты по осуществлению муниципального контроля на территории Кореновского городского поселения Кореновского района, определяют порядок осуществления на территории Кореновского городского поселения Кореновского района муниципального контроля, а также права, обязанности и ответственность должностных лиц, осуществляющих муниципальный контроль.

3. Функции по осуществлению муниципального контроля на территории Кореновского городского поселения Кореновского района осуществляются уполномоченными главой Кореновского городского поселения должностными лицами.

Раздел 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 12. Использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

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

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. 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.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 25 настоящих Правил, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

9.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 15. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 25 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Кореновского городского поселения.

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

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

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

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

Раздел 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 16. Назначение, виды документации по планировке территории

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

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

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 16.1. Общие требования к документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральным планом Кореновского городского поселения Кореновского района функциональных зон.

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

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

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

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

Статья 16.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Статья 17. Проект планировки территории

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

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

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

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

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

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

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

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

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

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

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

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 18. Проекты межевания территорий

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

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

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

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

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

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

6. На чертежах межевания территории отображаются:

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

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

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

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

5) границы публичных сервитутов.

6.1. При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

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

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

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

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

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

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

Статья 19. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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 в соответствии с настоящим Кодексом;

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 Российской Федерации, 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 субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

Статья 20. Подготовка документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 3.1 настоящей статьи.

3. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в частях 2, 3.2 и 4.1 настоящей статьи.

3.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и размещение которого планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу, осуществляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, по согласованию с иными субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

3.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов местного значения муниципального района и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более поселений и (или) межселенной территории в границах муниципального района, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 3.2, 4.1, 4.2 настоящей статьи.

4.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения муниципального района, городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета муниципального района, городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах субъекта Российской Федерации, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

4.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения муниципального района, городского округа, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

5.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

5.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации), предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов местного значения поселения, городского округа в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документами территориального планирования поселений, городских округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, заинтересованное лицо, указанное в части 1.1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи. 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.

8.1. Порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8.2. Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, устанавливаются соответственно статьей 46.9 и статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

10.1. Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в частях 2 - 5.2 настоящей статьи.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

12. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку документации по планировке территории, в случаях, предусмотренных частями 2 и 3.2 настоящей статьи, на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12.1. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, предусмотренных частями 3, 3.1 и 4.2 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

12.2. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, а в случае необходимости перевода земельных участков, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к особо охраняемой природной территории, до ее утверждения подлежит согласованию с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, в ведении которых находится соответствующая особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является допустимость размещения объектов капитального строительства в соответствии с требованиями лесного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях в границах земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, а также соответствие планируемого размещения объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемой природной территории, утвержденным применительно к территории, в границах которой планируется размещение таких объектов, либо возможность размещения объектов капитального строительства при условии перевода земельных участков из состава земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов в земли иных категорий, если такой перевод допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации. Срок согласования документации по планировке территории не может превышать тридцать дней со дня ее поступления в орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные настоящей частью.

12.3. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

12.4. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в части 10 настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

12.5. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

12.6. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения, главой такого городского округа. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

12.7. В течение тридцати дней со дня получения указанной в части 12.6 настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения или глава городского округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 12.6 настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

12.8. В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления главе поселения или главе городского округа предусмотренной частью 12.6 настоящей статьи документации по планировке территории такими главой поселения или главой городского округа не направлен предусмотренный частью 12.7 настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

13. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения, городского округа устанавливаются статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

15. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в части 14 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет»

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 3 и 3.1 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

Статья 21. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 22. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества осуществляется в соответствии со статьей 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления

Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления осуществляется в соответствии со статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Раздел 5. О проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

Статья 24. Общие положения проведения публичных слушаний или общественных обсуждений на территории Кореновского городского поселения Кореновского района

1. Для обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения с участием жителей поселения Советом, главой поселения могут проводиться публичные слушания или общественные обсуждения.

2. Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся по инициативе населения, Совета, главы поселения.

Публичные слушания или общественные обсуждения, проводимые по инициативе населения или Совета поселения, назначаются Советом, а по инициативе главы поселения - главой поселения.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений определяется нормативным правовым актом Совета и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей поселения о времени и месте проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей поселения, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний или общественных обсуждений.

Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений на территории Кореновского городского поселения Кореновского района

Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений на территории Кореновского городского поселения Кореновского района осуществляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Кореновского городского поселения Кореновского района в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 26. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом Кореновского городского поселения Кореновского района и (или) нормативным правовым актом Совета Кореновского городского поселения Кореновского района и с учетом положений ГрК РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьей 14 настоящих Правил, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее также - сеть «Интернет»), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

12. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

13. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

16. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

17. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

18. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

19. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

20. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

21. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

22. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

24. Уставом Кореновского городского поселения Кореновского района и (или) нормативным правовым актом Совета Кореновского городского поселения Кореновского района на основании положений ГрК РФ определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Раздел 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 27. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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

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

6. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

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

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

9. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

10. Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Раздел 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 28. Использования земель или земельных участков на территории Кореновского городского поселения Кореновского района, находящихся муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута

1. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях:

1) проведение инженерных изысканий;

2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;

3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

4) осуществление геологического изучения недр;

5) осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;

6) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях, указанных в подпунктах 1 - 5 пункта 1 настоящей статьи, осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

3. В разрешении на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.

4. Указанное в пункте 2 настоящей статьи разрешение уполномоченного органа не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Статья 29. Цели установления публичного сервитута

В порядке, предусмотренном главой V.7. Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи.

Статья 30. Условия установления публичного сервитута

1. Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее по тексту - орган, уполномоченный на установление публичного сервитута), на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

2. Публичный сервитут должен устанавливаться с учетом положений статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

3. Установление публичного сервитута допускается только при условии обоснования необходимости его установления в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

4. Установление публичного сервитута осуществляется независимо от формы собственности на земельный участок.

5. Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для:

1) подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений;

3) размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

Статья 31. Использование земель или земельных участков на территории Кореновского городского поселения Кореновского района, находящихся в муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций

1. Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

2. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе».

3. Виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4. В случае, если объекты, размещенные в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, предназначены для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предоставление гражданам, юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых или под поверхностью которых размещены указанные объекты, не влечет за собой принудительные снос или демонтаж указанных объектов (за исключением случаев, если наличие указанных объектов приводит к невозможности использования земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием).

Статья 32. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

1. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Статья 33. Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства

1. Право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство, которое подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов).

1.1. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

1.2. Перечень документов на получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, определен частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3. Требование должностными лицами администрации Кореновского городского поселения Кореновского района, для выдачи разрешения на строительство, документов не указанных в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается. Документы, предусмотренные частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, могут быть направлены в электронной форме.

1.4. Выдача разрешения на строительство администрацией Кореновского городского поселения Кореновского района либо отказ в выдаче такого разрешения, в случаях предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство.

1.5. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации , или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Указанные в настоящей части документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) могут быть направлены в электронной форме. В случае получения разрешения на строительство объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения застройщик в течение десяти дней со дня получения указанного разрешения обязан также безвозмездно передать в такие орган или организацию предусмотренный пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации раздел проектной документации объекта капитального строительства или предусмотренное пунктом 4 части 9 настоящей статьи описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, за исключением случая, если строительство или реконструкция такого объекта планируется в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства.

1.6. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства проводиться в соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства должен осуществляться строительный контроль в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В случае строительства объектов капитального строительства, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

5. Эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением случаев просмотренных законодательством Российской Федерации, допускается при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

5.1. Перечень документов необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен частью 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.2. Требование должностными лицами администрации Кореновского городского поселения Кореновского района, для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, документов не указанных в частях 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается.

5.3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию администрацией Кореновского городского поселения либо отказ в выдаче такого разрешения, в случаях предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 34. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7 и пунктом 3 части 8 настоящей статьи.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного частью 5 настоящей статьи. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома включает в себя описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, цветовое решение их внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также описание иных характеристик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

5. Застройщик вправе осуществить строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства, утвержденным в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" для данного исторического поселения. В этом случае в уведомлении о планируемом строительстве указывается на такое типовое архитектурное решение. Приложение описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома к уведомлению о планируемом строительстве не требуется.

6. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, или документов, предусмотренных пунктами 2 - 4 части 3 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

8. Если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения и в уведомлении о планируемом строительстве не содержится указание на типовое архитектурное решение, в соответствии с которым планируется строительство или реконструкция таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления:

1) в срок не более чем три рабочих дня со дня поступления этого уведомления при отсутствии оснований для его возврата, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, указанное уведомление и приложенное к нему описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия;

2) проводит проверку соответствия указанных в этом уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и действующим на дату поступления этого уведомления, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления этого уведомления;

3) в срок не позднее двадцати рабочих дней со дня поступления этого уведомления направляет застройщику способом, определенным им в этом уведомлении, предусмотренное пунктом 2 части 7 настоящей статьи уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

9. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в течение десяти рабочих дней со дня поступления от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления уведомления о планируемом строительстве и предусмотренного пунктом 4 части 3 настоящей статьи описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома рассматривает указанное описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о соответствии или несоответствии указанного описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. В случае ненаправления в указанный срок уведомления о несоответствии указанного описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства указанное описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома считается соответствующим таким предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

10. Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

4) в срок, указанный в части 9 настоящей статьи, от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, поступило уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

11. В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Кодексом, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - установленный вид разрешенного использования земельного участка, виды ограничений использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок. В случае направления застройщику такого уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 10 настоящей статьи, обязательным приложением к нему является уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в сроки, указанные в части 7 или пункте 3 части 8 настоящей статьи, также направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 10 настоящей статьи;

3) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 10 настоящей статьи.

13. Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

14. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет способами, указанными в части 1 настоящей статьи, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 13 настоящей статьи. Форма указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

15. В случае получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправления указанными органами в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке убытки, причиненные застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, построенных или реконструированных в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в связи с признанием таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо вследствие недопустимости размещения таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в полном объеме подлежат возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования при условии, что судом будет установлена вина должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, направившего застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо не исполнившего обязанности по направлению в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

ЧАСТЬ II. КАРТА(Ы) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА(Ы) ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (совмещено на одной карте)

Статья 35. Карта(ы) градостроительного зонирования территории Кореновского городского поселения Кореновского района, карта(ы) зон с особыми условиями использования территории (совмещено на одной карте)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

«Правила землепользования и застройки Кореновского городского поселения Кореновского района»

Статья 36. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Кореновского городского поселения Кореновского района

Настоящими Правилами устанавливаются следующие Виды территориальных зон на территории Кореновского городского поселения:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Жилые зоны: |
| Ж – 1А | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж – 1Б | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы; |
| Ж – МЗ | Зона застройки малоэтажными жилыми домами; |
| Ж – СЗ | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами; |
| Ж – ММ | Зона застройки многоэтажными жилыми домами; |
| Ж-КСТ | Зона садоводства; |
|  |  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| ОД-1 | Центральная зона делового, общественного и коммерческого  назначения; |
| ОД-2 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  местного значения; |
| ОД-3 | Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах; |
|  |  |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |
| ТОД-1 | Зона объектов здравоохранения; |
| ТОД-2 | Зона объектов образования и научных комплексов; |
| ТОД-3 | Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов |
|  |  |
|  | Производственные зоны: |
| П-2 | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м; |
| П-3 | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м; |
| П-4 | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м; |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м; |
|  |  |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры; |
| ИТ-2 | Зона транспортной инфраструктуры. |
|  |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения. |
|  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения: |
| Р-К | Зона объектов санаторно-курортного назначения. |
| Р-П | Зона пляжей. |
| Р-О | Зона озелененных пространств рекреационного назначения. |
| Р-ТОС | Зона объектов туризма, отдыха и спорта. |
|  |  |
|  | Зоны специального назначения: |
| СН-1 | Зона кладбищ; |
| СН-2 | Зона размещения отходов потребления. |
|  |  |
|  | Зоны военных объектов и иныХ режимных территорий: |
| В | Зона военных объектов и иных режимных территорий. |
|  |  |
|  | иные Виды территориальных зон: |
| ИВ-1 | Зона озеленения специального назначения. |

Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

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

*Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995)*

Жилые зоны:

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения правовых,* *социальных, культурных,* *бытовых условий формирования жилых районов малоэтажной жилой застройки из индивидуальных жилых домов (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными) с придомовыми земельными участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 10 – 10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50 %  -озеленение 30%-50%  Максимальная  этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 5 м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж), количество подземных этажей зданий – 1 этаж;  максимальная высота зданий – 20м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; |
| [3.6] – Культурное развитие. | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 85%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику.  В жилых зданиях не допускается размещать:  встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;  встроенные трансформаторные подстанции;  автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);  административные учреждения городского и поселкового значения;  лечебные учреждения;  встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;  общественные уборные;  бюро ритуального обслуживания;  магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;  организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;  специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;  специализированные рыбные магазины;  специализированные овощные магазины;  бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;  танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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). |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры); детские площадки | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 10– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | двух- или четырехквартирные дома в условиях реконструкции (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 200 /400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка –3м. |
| двухквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м.  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью;  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 6 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 200 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, при условии организации водостока с их крыш в сторону своего земельного участка, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается, при этом, площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 8 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома, при этом, площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований.

Расстояние до фасадной границы земельного участка:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по фасадной границе земельного участка по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

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

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Одноквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Одноквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых, с возможностью содержания скота и птицы согласно установленным нормам при размере земельного участка от 1000 кв.м.). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 600 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3 м. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 10 – 10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50 %  -озеленение 30%-50%;  максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 5 м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 20м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м,  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; |
| [3.6] – Культурное развитие. | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 85%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м,  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику.  В жилых зданиях не допускается размещать:  встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;  встроенные трансформаторные подстанции;  автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);  административные учреждения городского и поселкового значения;  лечебные учреждения;  встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;  общественные уборные;  бюро ритуального обслуживания;  магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;  организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;  специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;  специализированные рыбные магазины;  специализированные овощные магазины;  бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;  танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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). |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 10– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 м  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Двух- или четырехквартирные дома в условиях реконструкции (включая площадь застройки) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 200-400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Двухквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м.  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 8 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Одноквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Двухквартирные жилые дома (проживание, садоводство или цветоводство, игры детей, отдых), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы). | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных приквартирных участков – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м.  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 10 – 10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50 %  -озеленение 30%-50%;  максимальная  этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий - 5 м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м,  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. | |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [4.6] – Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; |
| [3.6] – Культурное развитие. | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей.  В жилых зданиях не допускается размещать:  встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;  встроенные трансформаторные подстанции;  автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);  административные учреждения городского и поселкового значения;  лечебные учреждения;  встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;  общественные уборные;  бюро ритуального обслуживания;  магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;  организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;  специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;  специализированные рыбные магазины;  специализированные овощные магазины;  бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;  танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов; | |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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). |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. | |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. | |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек доулиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 8 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Ж – СЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

*Зона Ж – СЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными* *среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома 5 - 8 этажей (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | двух- или четырехквартирные дома в условиях реконструкции (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 200 /400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| двухквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м,  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 10 – 10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50%  -озеленение 30%-50%;  максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка –80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 5 м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового назначения; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м,  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [4.6] – Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей.  В жилых зданиях не допускается размещать:  встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;  встроенные трансформаторные подстанции;  автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);  административные учреждения городского и поселкового значения;  лечебные учреждения;  встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;  общественные уборные;  бюро ритуального обслуживания;  магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;  организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;  специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;  специализированные рыбные магазины;  специализированные овощные магазины;  бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;  танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Ж – ММ. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

*Зона Ж – ММ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными* *многоэтажными жилыми домами от 9 до 16 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Многоквартирные многоэтажныежилые дома 9 - 10этажей; | | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800 - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 12 эт.;  максимальная высота зданий – 36 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков 10 – 10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50%  -озеленение 30%-50%;  максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка –80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны порядка; | |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий - 5 м  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. | |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового назначения; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м,  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [4.6] – Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированного от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей.  В жилых зданиях не допускается размещать:  встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;  встроенные трансформаторные подстанции;  автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (АТС);  административные учреждения городского и поселкового значения;  лечебные учреждения;  встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;  общественные уборные;  бюро ритуального обслуживания;  магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;  организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;  специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;  специализированные рыбные магазины;  специализированные овощные магазины;  бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;  танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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). |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Ж-КСТ. Зона садоводства.

*Зона садоводства Ж-КСТ предназначена для размещения садовых участков, предназначенных для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [13.2] - Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300-100000 кв. м;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -максимальное количество этажей объектов капитального строительства – **3 этажа** (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  - максимальная высота хозяйственных построек - 7 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;  - максимальное соотношение предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков - 1/4. |
|  |  |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-1500 кв. м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка –80% |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.4] - Магазины. | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков -10-10000 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.4] - Здравоохранение. | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
| [3.2] - Социальное обслуживание. | Административное здание (правление объединения); |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты для обеспечения правопорядка; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - хозяйственные постройки;  - теплицы, оранжереи;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - индивидуальные бани;  - площадки для сбора мусора;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - спортплощадки, детские игровые площадки; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

от жилого строения (или дома) - 3 м;

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

от других построек - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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 другое) 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 другое).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м 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 - 12 м;

до душа, бани (сауны) - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

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

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений, а также улицы. Водоотоведение должно быть организовано на собственный земельный участок. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Высота ограждения смежных участков считается от уровня земельного участка имеющего наибольшую высотную отметку.

Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | Удельный размер земельных участков (м2 на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков | | |
| 15 - 100 | 101 - 300 | 301 и более |
| Сторожка с правлением объединения | 1 - 0,7 | 0,7 - 0,5 | 0,4 - 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2 - 0,5 | 0,5 - 0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения  средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 0,9 | 0,9 - 0,4 | 0,4 и менее |

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

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

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого

назначения.

*Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление | Здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, судебно-юридических учреждений и прокуратуры, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, архивы; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; |
| [3.6] - Культурное развитие | Театры, кинотеатры, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы, концертные залы, музеи, выставочные залы, выставочные центры и комплексы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), общественные туалеты |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м |
| [4.3] - Рынки | Объекты капитального строительства, сооружений, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Объекты капитального строительства, сооружений, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств, справочные бюро;  Объекты, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка –80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Объекты и помещения отделов внутренних дел; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент: застройки участка – 50%  -озеленение 30%-50%  Максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] - Спорт | Объекты 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,трамплины, трассы), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 – 2800 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м,  малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| Двухквартирные дома (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять  от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| одноквартирные дома (включая площадь застройки), с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 400 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее - 5 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фонта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

В сложившейся застройке, при сложной градостроительной ситуации допускается максимальный процент застройки земельного участка 100% для:

гостиничного обслуживания; объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); магазинов; бытового обслуживания; социального обслуживания; делового управления, общественного питания.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

местного значения.

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.8] - Общественное управление | Здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, архивы; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, мотели, общежития; |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций; |
| [6.4] –Пищевая промышленность | Пивоваренный завод, пекарня | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств, справочные бюро;  Объекты, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты и помещения отделов внутренних дел, объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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);  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро), общественные туалеты; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [3.6] - Культурное развитие | Театры, кинотеатры, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы, концертные залы, музеи, выставочные залы, выставочные центры и комплексы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки; |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных |
| [4.8] - Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг (торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные центры); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Выставки-ярмарки; |
| [4.3] - Рынки | Ярмарки, рынки, базары; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] - Спорт | Спорткомплексы, спортивные залы, фитнес-центры, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны, детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  4000 – 40000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальная высота зданий – 15 м.  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальная этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  максимальное  количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  озеленение – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 – 2800 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальная высота зданий - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м;  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| Двухквартирные дома (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| двух- или четырехквартирные дома в условиях реконструкции (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 200/400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | одноквартирные дома (включая площадь застройки); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3 м. |
| одноквартирные дома (включая площадь застройки); | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять  от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

В сложившейся застройке, при сложной градостроительной ситуации допускается максимальный процент застройки земельного участка 100% для:

гостиничного обслуживания; объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); магазинов; бытового обслуживания; социального обслуживания; делового управления, общественного питания.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных

коридорах и узлах.

*Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (авто., железнодорожного, речного вокзалов) и категорированных автодорог федерального, краевого и районного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, места стоянок автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Мотели, кемпинги, гостиницы; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные 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). |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Объекты и помещения отделов внутренних дел; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро), общественные туалеты; |
| [4.8] - Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг (торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные центры); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Выставки-ярмарки; |
| [4.3] - Рынки | Ярмарки, рынки, базары; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах  земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] - Спорт | Спорткомплексы, спортивные залы, фитнес-центры, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны, детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  4000 – 40000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальная высота зданий – 15 м.  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [2.7.1] – Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [6.3] – Легкая промышленность | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000 – 250000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков – прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| [6.4] – Пищевая промышленность |
| [6.6] – Строительная промышленность |
| [6.11] – Целлюлозно-бумажная промышленность |
| [4.9.1] – Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | Минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м; |
| АЗС для легкового и грузового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.  Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 100 м. |
| [6.9] - Склады | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000 – 250000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли - 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| Логистические центры, сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, камеры хранения; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка). |
| [2.1] – Для индивидуального жилищного строительства | одноквартирные дома (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – **20 м**;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| одноквартирные дома (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков при разделе, объединении, перераспределении существующего земельного участка – 200/2000 кв. м;  При разделе существующего земельного участка необходим отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [2.1.1] – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальная высота зданий от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м,  следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| Двухквартирные дома (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| двух- или четырехквартирные дома в условиях реконструкции (включая площадь застройки) | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков – 200/400 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса), - 10 – 40 м;  для хозяйственных целей – не менее 20 м;  для выгула собак – не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее – 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее – 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений – 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо – 10 м (15 м – для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений – 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарника – 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка вдоль фронта улицы 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

В сложившейся застройке, при сложной градостроительной ситуации допускается максимальный процент застройки земельного участка 100% для:

гостиничного обслуживания; объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); магазинов; бытового обслуживания; социального обслуживания; делового управления; общественного питания; складов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

ТОД-1. Зона объектов здравоохранения.

*Зона ТОД-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории); | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв. м;  предельное количество этажей – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Максимальная высота зданий – 18 м.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  Станции скорой помощи. |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан); |
| [4.4] – Магазины | Аптеки групп: I – II, III – V, VI – VIII; объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии |
| [3.9] – Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские организации медицинского профиля; |
| [3.5.2] – Среднее и высшее профессиональное образование | Учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная- максимальная площадь земельного участка –300-10000 кв. м;  максимальная высота зданий – 7 м  - предельное количество этажей - 2;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания и помещения учреждений здравоохранения;  Объекты судмедэкспертизы, патолого-анатомическое бюро, морги, дезинфекционные станции; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.8] - Общественное управление. |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 – 2800 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | ПАРАМЕТРЫ |
| - детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;  - стоянки для автомобилей надземные открытого типа, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов.

*Зона ТОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Объекты 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 научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-37000 кв. м;  максимальная высота зданий - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объектов капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению); |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению); |
| [5.1] – Спорт | Объекты 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), детские площадки | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека - школы служебного собаководства;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-37000 кв. м;  максимальная высота зданий - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 10 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха, летние веранды, навесы, беседки;  - спортивные площадки, теннисные корты;  - объекты пожарной охраны;  - стоянки, парковки, склады, открытые автостоянки;  - площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  . Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ТОД-3. Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов.

*Зона ТОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 – 2800 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - объекты пожарной охраны;  - стоянки, парковки, открытые автостоянки;  - площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Производственные зоны:

*Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.*

П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м.

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса опасности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия ΙΙ класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности IV-V класса вредности);  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 500 -250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] -  Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |
| площадки для мусоросборников | расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м.

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

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия III класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000 -250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30-7500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро);  Пункты приема вторичного сырья; общественные туалеты | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |
| площадки для мусоросборников | расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

П – 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 500 -250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [11.3] - Гидротехнические сооружения | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, сооружения связи; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.9] - Склады. | Объекты складского назначения различного профиля; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30-7500 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Мотели, гостиницы (связанные с обслуживанием производства); |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро);  Пункты приема вторичного сырья; общественные туалеты | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Объекты по обслуживанию легковых автомобилей, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м; |
| АЗС для заправки легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |
| площадки для мусоросборников | расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

П – 5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м.

*Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 500 -250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.3] – Легкая промышленность. |
| [6.3.1] – Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] – Пищевая промышленность. |
|  |
| [6.6] – Строительная промышленность. |
| [6.9] – Склады. |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30-7500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.1] – Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 10-30000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Мотели, гостиницы (связанные с обслуживанием придорожного сервиса); |
|  |  |
| [3.9] – Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро);  Пункты приема вторичного сырья; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –10-30000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий (включая мансардный этаж) – 5 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.4] – Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 30000 кв. м;  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная общая площадь встроенных объектов – 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| 4.9.1] – Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых, грузовых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки грузовых автомобилей. | Минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 30000 кв.м максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м; |
| Объекты автозаправочных станций (бензиновых, газовых); магазины сопутствующей торговли, здания ресторанов и кафе в качестве объектов придорожного сервиса; гостиницы, автомобильные мойки, прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | максимальная площадь земельного участка:  10 – 30000 кв.м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.2] – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг (торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные центры); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000-50000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.1] – Недропользование | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 500 -250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.2] – Тяжелая промышленность |
| [6.2.1] –Автомобилестроительная промышленность |
| [6.5] – Нефтехимическая промышленность |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |
| площадки для мусоросборников | расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее – 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения – 5 м.

- для остальных зданий и сооружений – 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо – 10 м (15 м – для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий – 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий – один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I – II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 – 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

*Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.*

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации); | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.7] – Энергетика |
| [6.8] – Связь |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт |
| [11.3] – Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения; |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| нет | нет | нет |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| нет. | Нет |

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.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [7.2] – Автомобильный транспорт | Автобусные парки и таксопарки, автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;  Объекты по обеспечению безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9] – Обслуживание автотранспорта | Автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские, автомойки, гаражи, автостоянки, автоколонны, автобазы, парки грузового транспорта; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30-7500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [2.7.1] – Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 14 – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей 1;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%; |
| [7.3] – Водный транспорт | Порты, причалы, пристани, гидротехнические сооружения, объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [7.4] – Воздушный транспорт | Аэродромы, вертолетные площадки, места для приводнения и причаливания гидросамолетов, объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, аэропорты (аэровокзалы), объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400000-2550000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [7.1] – Железнодорожный транспорт | Железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта, магистрали и коммуникации железнодорожного транспорта, объекты необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.4] – Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10 – 10000 кв. м;  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов – 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.9.1] – Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей. | Минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром – 50 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей. | Минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв.м. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений – 50 м.  Указанное расстояние следует определять  от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Объекты инженерной инфраструктуры и объекты вспомогательного инженерного назначения;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;. |
| Площадки для мусоросборников. | Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее – 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

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.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Зоны сельскохозяйственного использования:

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

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

*Зона СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды; | Минимальный/максимальный размер земельного участка – 300-2500000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [1.3] – Овощеводство. |
| [1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |
| [1.5] – Садоводство |
| [1.6] – Выращивание льна и конопли |
| [1.8] – Скотоводство |
| [1.17] – Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Минимальный/максимальный размер земельного участка – 300-2500000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [1.12] – Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [1.14] – Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 15 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Для сельских усадеб (в малых сельских населенных пунктах (поселок, село, станица, хутор, аул) с численностью населения до 1000 человек): постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования;  хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Расстояние от хозяйственных построек до улиц и проездов не менее – 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее – 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Допускается устройство навесов по фасадной границе земельного участка без минимального отступа, но с учетом водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее – 8 м.  Расстояние от красной линии не менее – 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее – 4 м. | |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. | |

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

- для сельской усадьбы – 3 м;

- для остальных зданий, строений, сооружений – 1 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все здания и сооружения (за исключением объектов для которых устройство кровли конструктивно не требуется) должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [1.3] – Овощеводство | Тепличные и парниковые хозяйства; | Минимальный/максимальный размер земельного участка – 300-2500000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Цветочно-оранжерейные хозяйства; |
| [1.8] – Скотоводство | Объекты скотоводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей), производства кормов, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала)); |
| [1.9] – Звероводство | Объекты звероводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных (ценных пушных зверей), производства, хранения и первичной переработки продукции, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала)); |
| [1.10] – Птицеводство | Объекты птицеводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства); |
| [1.11] – Свиноводство | Объекты свиноводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала)); |
| [1.12] – Пчеловодство | Объекты пчеловодства (сооружения и оборудование для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства, разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых); | Минимальный/максимальный размер земельного участка – 300-2500000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [1.13] – Рыбоводство | Объекты рыбоводства (здания, сооружения, оборудование для осуществления разведения и (или) содержания, выращивания объектов рыбоводства (аквакультуры); |
| [1.14] – Научное обеспечение сельского хозяйства | Объекты, связанные с осуществлением научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения Кореновск растительного и животного мира; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли – 15 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [1.15] – Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Здания и сооружения для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; |
| [1.17] – Питомники | Питомники; |
| [6.9] – Склады | Элеваторы и продовольственные склады; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальный отступ строений от красной линии участка -5 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [1.18] – Обеспечение сельскохозяйственного производства | Склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений, бойни, хранилища навоза и помета; размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1000000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 1 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [3.10.1] – Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные учреждения; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-100000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 1 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;  - зеленые насаждения;  - пункты охраны;  – хранилища навоза и помета;  – инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства. | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 1 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |

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

- для сельской усадьбы – 3 м;

- для остальных зданий, строений, сооружений – 1 м;

- до некапитального жилого строения не менее 3 м;

- до вспомогательных хозяйственных строений– 1 м,

- до низкорослых кустарников – 1 м,

- до среднерослых – 2 м,

- до высокорослых деревьев – 4 м,

- до постройки для содержания скота и птицы – 1 м;

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Не допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений:

на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с органами Госгортехнадзора;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

в первой и второй зонах округов санитарной охраны курортов;

на землях пригородных зеленых зон городских округов и городских поселений;

на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

на землях особо охраняемых природных территорий.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

во втором поясе санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов, кроме животноводческих и птицеводческих предприятий;

в третьей зоне округов санитарной охраны курортов, если это не оказывает отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние курорта;

в охранных зонах особо охраняемых территорий, если это не оказывает негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий, зданий и сооружений со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

Сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие выброс в атмосферу значительного количества дыма, пыли или неприятных запахов, не допускается располагать в замкнутых долинах, котлованах, у подножия гор и на других территориях, не обеспеченных естественным проветриванием.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Зоны рекреационного назначения:

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

Р-К. Зона объектов санаторно-курортного назначения.

*Зона предназначена для сохранения, экологически чистой окружающей среды, природных комплексов и условий (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, другие природные объекты и условия) и формирования объектов, используемых при лечении и профилактики заболеваний и организации отдыха и досуга населения. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [9.2.1] – Санаторная деятельность | Лечебно-оздоровительные лагеря, санатории, профилактории, обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100-100000 кв. м;  максимальная высота капитальных зданий – 30 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 5м. с учетом соблюдения требований технических регламентов; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения, медицинские кабинеты, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка – 5 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  - максимальная высота капитальных зданий – 18 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Гостиницы, апартамент-отели; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  - максимальная высота капитальных зданий – 20 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.2.1] – Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, дома отдыха, детские лагеря; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300-100000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка – 5 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - максимальная высота капитальных зданий – 20 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей: 5;  максимальный процент застройки участка:  для туристических гостиниц 60 %;  для пансионатов –30%  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] – Спорт | Бассейны, теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки, детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-5000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.4] – Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов – 150 м2;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (общественные туалеты); |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [4.1] – Деловое управление | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации); |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - площадки для мусоросборников; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м;  -от проездов 3 м;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Р-П. Зона пляжей;

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-П только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

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

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [5.4] – Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 20%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [3.1] – Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-50000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.6] – Общественное питание | Летние площадки объектов общественного питания не более 50 посадочных мест; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 18 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
| [5.1] – Спорт | Бассейны, теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки, детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] – Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 – 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 1 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - объекты инженерной инфраструктуры вспомогательного инженерного назначения;  - автономные источники теплоснабжения, электроснабжения;  - комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  - контрольно-пропускные пункты, сооружения связи;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Р-О. Зона озелененных пространств рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-О только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

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

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.6] – Культурное развитие | Дома культуры, площадки для празднеств и гуляний; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений – 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка – 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-12000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений – 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.2] – Природно-познавательный туризм | Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек |
| [5.2.1] Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей; |
| [5.3] Охота и рыбалка | Дом охотника или рыболова |
| [4.8] – Развлечения | Танцевальные площадки, игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-50000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] – Спорт | Спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки; детские площадки | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 50000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [1.17] – Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 50 – 1000000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальная высота зданий от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [5.4] - Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 20%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  Места для пикников;  Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  Площадки для мусоросборников;  Общественные туалеты; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Р-ТОС. Зона объектов туризма, отдыха и спорта.

*Зона предназначена для размещения объектов туризма, отдыха и спорта, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [5.0] – Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-70000 кв. м;  максимальная высота зданий и сооружений - 18 м от планировочной отметки земли;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.1] – Спорт | Открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без, крытые ледовые катки, спортивные залы, бассейны, крытые теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивно-оздоровительные, спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы и клубы, фитнес-клубы, тренажерные залы; Площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, теннисные корты, поля для спортивной игры, велосипедные и прогулочные дорожки), детские площадки; | минимальная /максимальная площадь земельного участка, 100– 70000 кв. м;  максимальная высота зданий.25 метров  максимальный процент застройки участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.6] – Культурное развитие | Дома культуры, площадки для празднеств и гуляний; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-70000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, боулинг, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500-70000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны общественного порядка;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [5.4] Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 20%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [5.5] – Поля для гольфа или конных прогулок | Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок, со вспомогательными сооружениями; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Гостиницы; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-70000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота сооружений от уровня земли - 18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (общественные туалеты); |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальная /максимальная площадь земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.6] – Общественное питание | Кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота сооружений от уровня земли - 18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м. |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Зоны специального назначения:

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

СН-1. Зона кладбищ.

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [12.1] - Ритуальная деятельность | Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории, мемориальные парки и комплексы, культовые здания и сооружения; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-40 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота – 30 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты похоронного обслуживания, похоронные бюро, дома траурных обрядов; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10-10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота сооружений от уровня земли - 18 м;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м. |
| [4.4] - Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| автостоянки, гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, (связанные с облуживанием кладбищ и захоронений), в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;  общественные туалеты; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий – 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

СН-2. Зона размещения отходов потребления.

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [12.2] – Специальная деятельность | Скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100-40 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота – 30 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| нет | нет | нет |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Объекты и площадки для хранения и обслуживания спец. техники;  Парковки и автостоянки для легковых автомобилей (для обслуживающего персонала);  Вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;  Коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  Контрольно-пропускные пункты, пункты охраны; | Минимальный отступ строений от фасадной границы земельного участка – 5 м.  Минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  -от проездов 3 м; |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов: - 5м;

- до контрольно-пропускных пунктов, проходных - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Зоны военных объектов и иныХ режимных территорий:

В. Зона военных объектов и иных режимных территорий.

*Зона В предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [8.0] - Обеспечение обороны и безопасности | Здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;  Объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;  Аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;  Сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300-5000000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота – 100 м.  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 3м |
| [8.1] - Обеспечение вооруженных сил | Объекты капитального строительства, предназначенные для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  Испытательные полигоны, места уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающие в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  Объекты капитального строительства, необходимые для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  Объекты, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций;  Объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [7.2] – Автомобильный транспорт | Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | Минимальный /максимальный размер земельного участка:  30- 7500 кв. м  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10-10000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро); |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| нет | нет |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

иные Виды территориальных зон:

ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.

*Зона ИВ-1 предназначена для организации охраны окружающей среды и создания защитных и охранных зон, в том числе санитарно-защитных зон, озелененных территорий, зеленых зон, лесопарковых зон и иных защитных и охранных зон изъятых из интенсивного хозяйственного использования с ограниченным режимом природопользования.*

Основные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [9.1] - Охрана природных территорий | Защитные зеленые насаждения; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50-10000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [11.2] - Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| [9.0] - Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) |
| [1.12] - Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| [1.12] - Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| [6.8] - Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 - 100 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальная высота максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  - от границы соседнего земельного участка – 1м |
| [13.1] – Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков: 10-5000 кв. м. |

Условно разрешенные виды использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков | Виды объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| [11.3] - Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения; | минимальная /максимальная площадь земельного участка:  10 – 10000 кв. м.  -для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5  максимальная высота зданий – 18 м.  максимальный процент застройки участка – 50%;  минимальные отступы:  -от фасадной границы земельный участка 5 м;  -от проездов 3 м;  -от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |

Вспомогательные виды разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| нет | нет |

При разделе земельного участка необходимо учитывать отступ размером 1,0 метр от границы земельного участка до зданий, строений, сооружений.

Согласование архитектурно-градостроительного облика осуществляется в соответствии с Порядком, утверждённым решением Советом Кореновского городского поселения Кореновского района.

Примечание (общее):

Должны соблюдаться требования, установленные природоохранным законодательством, законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 41, 42 настоящих Правил.

Статья 38. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая |  |  |
| Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами | 0,4 | 1,2 |
| То же - реконструируемая | 0,6 | 1,6 |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |
| Общественно-деловая |  |  |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Производственная |  |  |
| Промышленная | 0,8 | 2,4 |
| Научно-производственная\* | 0,6 | 1,0 |
| Коммунально-складская | 0,6 | 1,8 |
| \*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.  *Примечания*  *1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*  *Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.*  *2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие Виды благоустройства.*  *3 Границами кварталов являются красные линии.*  *4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.* | | |

Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При планировке и застройке поселений необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные для остальных категорий населения, в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование. Задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры согласовываются в установленном порядке с органами социальной защиты населения Краснодарского края.

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся жилые и административные здания и сооружения; объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (театры, библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие); объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани, и другие), финансово-банковские учреждения; гостиницы, отели, иные места временного проживания; физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки; объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население; станции и остановки всех видов пригородного транспорта; почтово-телеграфные; производственные объекты, объекты малого бизнеса и другие места приложения труда; тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей; прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих Нормативов. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения, на все время эксплуатации.

Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

санитарно-гигиеническими помещениями, доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения;

пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок транспорта общего пользования;

специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

Размещение специализированных учреждений, предназначенных для медицинского обслуживания и реабилитации инвалидов, и вместимость этих учреждений следует определять по реальной и прогнозируемой потребности в поселении, районах, микрорайонах.

Территориальные центры социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов согласно ГОСТ Р 52495-2005 должны быть следующих типов:

стационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях круглосуточного пребывания;

полустационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях пребывания в учреждении в течение определенного времени суток;

нестационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в нестационарных условиях, без их проживания в указанном учреждении или отделении учреждения;

учреждение социального обслуживания на дому - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам по месту проживания.

Здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

Места обслуживания и постоянного нахождения маломобильных групп населения должны располагаться на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений, с этажей и из зданий наружу. Эвакуационные выходы и пути должны проектироваться из не пожароопасных материалов и соответствовать требованиям СНиП 35-01-2001, СНиП 21-01-97\*.

Требования к параметрам проездов и проходов, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками транспорта.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

В условиях сложившейся застройки при невозможности достижения нормативных параметров ширины пути движения следует предусматривать устройство горизонтальных площадок размером не менее 1,6 x 1,6 м через каждые 60 - 100 м пути для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

При совмещении на участке путей движения посетителей с проездами для транспорта следует предусматривать ограничительную (латеральную) разметку пешеходных путей на дорогах в соответствии с требованиями правил дорожного движения. Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения, на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

Уклоны пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать:

продольный - 5 процентов;

поперечный - 1 - 2 процента.

При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 процентов на протяжении не более 10 м.

Высота бордюров по краям пешеходных путей должна быть не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

При невозможности организации отдельного наземного прохода для инвалидов и других маломобильных групп населения подземные и надземные переходы следует оборудовать пандусами и подъемными устройствами.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа.

Примечание. На путях движения маломобильных групп населения не допускается применять непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

Для открытых лестниц на перепадах рельефа рекомендуется принимать ширину проступей не менее 0,4 м, высоту подъемов ступеней - не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц в пределах одного марша должны быть одинаковыми по форме в плане, по размерам ширины проступи и высоты подъема ступеней. Поперечный уклон наружных ступеней должен быть в пределах 1 - 2 процентов.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Объекты, нижняя кромка которых расположена на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пешеходного пути, не должны выступать за плоскость вертикальной конструкции более чем на 0,1 м, а при их размещении на отдельно стоящей опоре - не более 0,3 м. При увеличении выступающих размеров пространство под этими объектами необходимо выделять бордюрным камнем, бортиком высотой не менее 0,05 м или ограждениями высотой не менее 0,7 м.

Устройства и оборудование (почтовые ящики, укрытия таксофонов, информационные щиты и прочее), размещаемые на стенах зданий, сооружений или на отдельных конструкциях, а также выступающие элементы и части зданий и сооружений не должны сокращать нормируемое пространство для прохода, а также проезда и маневрирования кресла-коляски.

Таксофоны и другое специализированное оборудование для людей с недостатками зрения должны устанавливаться на горизонтальной плоскости с применением рифленого покрытия или на отдельных плитах высотой до 0,04 м, край которых должен находиться от установленного оборудования на расстоянии 0,7 - 0,8 м. Формы и края подвесного оборудования должны быть скруглены.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных, и восстановлении опорно-двигательных функций, - не менее 20 процентов мест.

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояние от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не должно превышать 100 м.

Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять нетравмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

Статья 39. Использование земельных участков в зонах с особыми условиями использования (охранных зонах инженерных сетей)

1. В охранных зонах газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) размещать источники огня;

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

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

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

б) складировать материалы, высаживать деревья всех видов;

в) производить земляные и дорожные работы.

Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.

В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:

а) перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков;

б) размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Организации и частные лица на предоставленных им в пользование земельных участках, зданиях, по которым проходят наружные газопроводы, обязаны обеспечить сохранность этих газопроводов и свободный допуск к ним работников организаций, эксплуатирующих их.

В проектно - сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, вблизи которых расположены наружные газопроводы, должны предусматриваться мероприятия по обеспечению их сохранности. Мероприятия подлежат согласованию с организациями, в собственности или оперативном управлении которых находятся наружные газопроводы.

Организации, выполняющие земляные работы вблизи действующих наружных газопроводов, при обнаружении трубопровода, не указанного в технической документации на производство этих работ, обязаны немедленно прекратить работы, принять меры к обеспечению сохранности трубопровода и сообщить об этом организациям, эксплуатирующим подземные инженерные сооружения.

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

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

б) размещать свалки;

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

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

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо вышеуказанных действий по согласованию, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

г) размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

Статья 40. Использование земельных участков в границах водоохранных зон

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

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

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

4) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

5) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A414A122283FAE00ECBE086382C336750F57AZE50F) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

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

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

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

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

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

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 16](#Par17) Водного кодекса РФ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в [порядке](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F4044E4545172FDEF0E857C7E2813773246019F979E5BA2FZ85BF), установленном Правительством Российской Федерации.

2. Водные объекты или их части, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, могут быть признаны особо охраняемыми водными объектами.

Статус, режим особой охраны и границы территорий, в пределах которых расположены водные объекты, устанавливаются в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A414A122783FAE00ECBE086Z358F) об особо охраняемых природных территориях и законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом РФ, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4A444E112283FAE00ECBE086Z358F) от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

3. В соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=956B261DB76EC2E40552318B079232F40D4B444F102283FAE00ECBE086382C336750F578E5BA2C8AZE57F) в области охраны окружающей среды и законодательством в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

4. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Статья 41. Сохранность объектов культурного наследия. Зоны охраны объектов культурного наследия

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В охранной зоне в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

1. Распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях.

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 7 статьи 47.6](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D28EEOELDG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации».

Требования настоящего пункта не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим пунктом.

3. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных [статьей 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE7OELDG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным [пунктом 2 статьи 45](#Par92) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в уп[равление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/) письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный [пунктом 5 статьи 5.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DE6OEL2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в [статье 30](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2EEFEA522CO1L2G) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению уп[равления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края](http://krasnodar.ru/content/603/), на основании предписания которого работы были приостановлены.

В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в настоящие Правила вносятся изменения.

4. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном [статьей 45.1](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355034F5EDD077AE37B00C582FAFB7FBF3819F5D2DEBOELBG) Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» работ по сохранению объекта культурного наследия.

Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации» и Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

5. Работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=04E1B6A4F415D5D297EDA138CE75B7355035F7E6D072AE37B00C582FAFOBL7G) Российской Федерации.

Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе правилами проведения работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Статья 42. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В защитных лесах и на особо защитных участках лесов запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.

В лесах, расположенных на территориях национальных парков, природных парков и государственных природных заказников, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, если иное не предусмотрено правовым режимом функциональных зон, установленных в границах этих особо охраняемых природных территорий.

В пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, береговую полосу - полосу земли шириной 20 метров от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега. [Особые условия](consultantplus://offline/ref=60E626DC60AA35352B1B3F63C9CCA881119F1116958494CE53DDC9913AF2ED264157991ABA3E70HCAFN) пользования береговой полосой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых размещены геодезические пункты, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти в области геодезии и картографии и его территориальные органы о всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ.

На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть гидрометеорологической службы, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=BDD3F9E5D2FF057032FF17195ACBFAF9BF9EA0AAD0ABBAD5A69C2E286BF6E67556E7129065A8FF8Eg3J2F) Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

*Для каждого аэродрома устанавливается приаэродромная территория.*

*Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.*

*Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.*

*В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):*

*а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);*

*б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;*

*в) взрывоопасных объектов;*

*г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);*

*д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).*

*Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.*

РАЗДЕЛ IV. Заключительные положения

Статья 43. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

2. Ранее принятые нормативные правовые акты органов местного самоуправления поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A470661930Df9l2H) о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

- предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов [не распространяется](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A470661920Df9l4H) или в отношении которых градостроительные регламенты [не устанавливаются](consultantplus://offline/ref=0B05C17F5A45C2CDEADE01151FA2C9697161997B1DC02EAB6FC614C18B8AD5987EE48A4706609605f9l0H), определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

4. Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](consultantplus://offline/ref=8A485FBF4486AAC03135E4AA3027F0071DC6257BD26ED1A9AEA18EF4B08FF320EDC6A03FD27C1151r2o0H) с соблюдением требований градостроительных регламентов.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

5. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- Виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 44. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений является основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1. В градостроительном плане земельного участка должна указываться:

- границы земельного участка;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 45. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Органы местного самоуправления поселения, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и другие обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

2. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.