

---

**Общество с ограниченной ответственностью  
научно-производственное объединение «ГеоГИС»**

Муниципальный заказчик – Администрация Углеродовского  
городского поселения

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
УГЛЕРОДОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ (ТОМ II)**

**Муниципальный контракт №7 от «17» марта 2020г.**

**Директор ООО НПО «ГеоГИС»**

**П.И.Подрезов**

**Воронеж 2020 г**







|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   |   | встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома   |   |
| 2.7.1   | Хранение автотранспорта                           | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9  | Не подлежат установлению  |
| 3.4.1   | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание          | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)                              | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые |
| 4.4   | Магазины  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв.м.  | Не подлежат установлению  |
| <b>Условно разрешенные виды использования</b> |   |  |   |
| 3.4.2   | Стационарное медицинское обслуживание             | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые |
| 3.5.1   | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для  | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта  |



|        |  |   |   |
|--------|--|---|---|
|        |  | исключением банковской и страховой деятельности)  |   |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных   | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки, столовые |
| 4.4    | Магазины                               | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров   | Не подлежат установлению  |
| 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)   | Объекты обслуживания автотранспорта   |
| 4.6    | Общественное питание                   | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)   |
| 4.9.1  | Объекты придорожного сервиса           | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);<br>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;<br>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;<br>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не подлежат установлению  |

**Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**

**1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**

- для строительства индивидуальных жилых домов и личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка – 400 кв.м, максимальный – 2000 кв.м;
- для прочих видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков – не нормируются

**2. Процент застройки земельного участка**





|       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
|       |   | <p>которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)</p> <p>Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур</p>  | <p>сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключения к сетям водоотведения), летние кухни; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p> |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта                           | <p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9</p>  | Не подлежат установлению  |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)</p> | <p>Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта</p>   |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование     | <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и</p>   | <p>Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта</p>   |

|     |      |          |       |      |
|-----|------|----------|-------|------|
|     |      |          |       |      |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |





- от стволов высокорослых деревьев до границ земельного участка минимальный отступ – 4 м; среднерослых деревьев – 2 м; кустарник – 1 м

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

- Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;
- Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается без соответствующих обоснований размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;
- Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – V класс

**Планировочные и нормативные требования**

1. 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 градостроительные и строительные нормы и правила.
2. При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области.
3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

**Статья 20. Общественно-деловые зоны**

**1. ОД-1– Зона размещения объектов социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта)**

Зона размещения объектов социального назначения выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения разнообразных объектов местного значения общественно-делового назначения, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

| Код   | Виды разрешённого использования земельных участков | Виды разрешённого использования объектов капитального строительства           | Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|--|---|---|
| <b>Основные виды разрешенного использования</b> |  |   |   |
| 2.1.1   | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка        | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;                            |











|       |                            |   |   |
|-------|----------------------------|---|---|
|       |                            | разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 (Предоставление коммунальных услуг)-3.1.2 (Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг)   |   |
| 3.2   | Социальное обслуживание    | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4  | Не подлежат установлению  |
| 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)   | Не подлежат установлению  |
| 3.8.1 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги   | Не подлежат установлению  |
| 4.1   | Деловое управление         | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не подлежат установлению  |
| 4.3   | Рынки                      | Размещение объектов капитального строительства,   | Хозяйственные постройки, гаражи и (или) стоянки для автомобилей |
| 7     |                            |   |   |
| Изм   | Лист                       | № докум.  | Подп.   |
|       |                            |   | Дата  |
|       |                            |   | Лист  |
|       |                            |   | 19  |

|      |                                     |  |   |      |            |
|------|-------------------------------------|--|---|------|------------|
|      |                                     | сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;<br>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка                            | сотрудников и посетителей рынка, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)     |      |            |
| 4.4  | Магазины                            | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров  | Не подлежат установлению  |      |            |
| 4.5  | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые   | Не подлежат установлению  |      |            |
| 4.6  | Общественное питание                | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)   | Хозяйственные постройки, сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)             |      |            |
| 4.7  | Гостиничное обслуживание            | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые |      |            |
| 4.9  | Служебные гаражи                    | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению  |      |            |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность  | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка  | Не подлежат установлению  |      |            |
| 7    |                                     |  |   |      |            |
| Изм  | Лист                                | № докум.   | Подп.   | Дата | Лист<br>20 |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   |   | экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)   |   |
| 6.8   | Связь                                       | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Не подлежат установлению  |
| 7.2.3   | Стоянки транспорта общего пользования       | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту  | Не подлежат установлению  |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка        | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий  | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта  |
| <b>Условно разрешённые виды использования</b> |   |   |   |
| 2.1.1   | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный)<br>Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома                | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
| Изм   | Лист  | № докум.  | Подп.   |
|   |   |   | Дата  |
|   |   |   | 7   |
|   |   |   | Лист  |
|   |   |   | 21  |

|     |   |  |   |      |   |            |
|-----|---|--|---|------|---|------------|
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | <p>Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1</p> <p>Производство сельскохозяйственной продукции</p> <p>Содержание сельскохозяйственных животных</p>  | <p>Размещение дворовых площадок; размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в т.ч. предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности;</p> <p>размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в т.ч. с пристроенными бассейнами;</p> <p>Размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованному, либо локальным сетям водоотведения;</p> <p>Размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев;</p> <p>Размещение строений для крупных и мелких домашних животных домашних животных и птицы;</p> <p>Размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности;</p> <p>Размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 кв.м;</p> <p>Размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи</p> |      |   |            |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка   | <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>размещение объектов</p> | <p>Благоустройство и озеленение;</p> <p>Подземные гаражи и автостоянки;</p> <p>обустройство спортивных, детских и площадок отдыха</p>   |      |   |            |
| Изм | Лист  | № докум.   | Подп.   | Дата | 7 | Лист<br>22 |

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
|       |  | обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома  |  |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев  | не подлежит установлению   |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха                  | Размещение парков культуры и отдыха   | Не подлежат установлению   |
| 3.7   | Религиозное использование                | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.<br>Хозяйственные постройки.<br>Строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа.<br>Здания для размещения благотворительных учреждений, в т.ч. производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов |
| 6.9   | Склады                                   | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и  | Не подлежат установлению   |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |  |
|--|--|---|--|

| <b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>                     |  |
|---|--|
| <b>6. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальные размеры земельных участков – не нормируются;</li> <li>• максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются</li> </ul>  |
| <b>7. Процент застройки земельного участка</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный – не нормируется;</li> <li>• максимальный – 80 % от общей площади земельного участка</li> </ul>   |
| <b>8. Этажность объектов капитального строительства</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекты до 3-х этажей включительно;</li> <li>• общая высота объекта – не более 15 м</li> </ul>  |
| <b>9. Минимальные отступы от границ земельных участков</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• вновь проектируемые жилые здания располагать с отступом от красных линий – не менее 3 м, но не более 25 м от края проезжей части улиц;</li> <li>• минимальные отступы от стен объектов без окон до границ земельных участков – 1 м, стен объектов с окнами – 3 м;</li> <li>• по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания), без размещения подходов и подъездов к ним со стороны придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания в квартирах первых этажах;</li> </ul>   |
| <b>10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;</li> <li>• Во встроенных или пристроенных к жилым домам помещениях общественного назначения не допускается, без соответствующих обоснований, размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;</li> <li>• Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – V класс</li> </ul> |
| <b>Планировочные и нормативные требования</b>   |  |





|   |                                      |  |                                     |
|---|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
|   |                                      |  | транспорта;                         |
| <b>Условно разрешённые виды использования</b> |                                      |  |                                     |
| 6.6   | Строительная промышленность          | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции      | Не подлежат установлению            |
| 8.3   | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Объекты обслуживания автотранспорта |

|   |  |
|---|--|
| <b>Предельные параметры разрешенного использования земельного участка</b>   |  |
| <p><b>1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальные размеры земельных участков – не нормируются;</li> <li>• максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются</li> </ul> <p><b>2. Процент застройки земельного участка</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный – не нормируется;</li> <li>• максимальный – 60 % от общей площади земельного участка</li> </ul> <p><b>3. Этажность объектов капитального строительства</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• этажность объектов – не нормируется;</li> <li>• общая высота объекта – не нормируется</li> </ul> <p><b>4. Минимальные отступы от границ земельных участков</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;</li> </ul> <p><b>5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общая площадь объектов капитального строительства производственного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;</li> <li>• Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – IV и V класс</li> </ul> |  |
| <b>Планировочные и нормативные требования</b>   |  |
| <p><b>1.</b> 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 градостроительные и строительные нормы и правила.</p> <p><b>2.</b> Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других</p>   |  |

общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).

3. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса.

## Статья 22. Зоны рекреационного использования

### 1. Р-1 - Зона рекреации и природных комплексов (скверы, парки, объекты отдыха, физкультуры, и сорта)

| Код   | Наименование вида разрешённого использования земельных участков | Наименование вида разрешённого использования объектов капитального строительства  | Наименование вспомогательного вида разрешённого использования объектов капитального строительства |
|---|---|---|---|
| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |   |   |   |
| 5.1   | Спорт   | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7   | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта   |
| 5.2   | Природно-познавательный туризм                                  | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий  | Не подлежат установлению  |
| 5.5   | Поля для гольфа или конных прогулок                             | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун  | Не подлежат установлению  |
| 6.8   | Связь   | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, | Не подлежат установлению  |

| Условно разрешённые виды использования |                                      |  |   |
|--|--------------------------------------|--|---|
| 4.7                                    | Гостиничное обслуживание             | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  | Хозяйственные постройки, гаражи, отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые |
| 5.2.1                                  | Туристическое обслуживание           | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей  | Не подлежат установлению  |
| 2.7.1                                  | Хранение автотранспорта              | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9  | Не подлежат установлению  |
| 8.3                                    | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Объекты обслуживания автотранспорта   |

#### Предельные параметры разрешенного использования земельного участка

- 1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка**
  - минимальные размеры земельных участков – не нормируются;
  - максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются
- 2. Процент застройки земельного участка**
  - минимальный – не нормируется;
  - максимальный – 30 % от общей площади земельного участка
- 3. Этажность объектов капитального строительства**
  - этажность объектов – не нормируется;
  - общая высота объекта – не нормируется
- 4. Минимальные отступы от границ земельных участков**
  - объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;
- 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**
  - общая площадь объектов капитального строительства инженерно-транспортного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством

#### Планировочные и нормативные требования

- 1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные**



|   |                          |   |                          |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
|   |                          |   | <b>строительства</b>     |
| <b>Основные виды разрешённого использования</b> |                          |   |                          |
| 12.1  | Ритуальная деятельность  | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;<br>размещение соответствующих культовых сооружений;<br>осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения   | Не подлежат установлению |
| 12.2  | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | Не подлежат установлению |
| 6.8   | Связь                    | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3   | Не подлежат установлению |

**Условно разрешённые виды использования**

|       |                                       |  |                          |
|-------|---------------------------------------|--|--------------------------|
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту   | Не подлежат установлению |
| 6.9   | Склады                                | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Не подлежат установлению |

**Предельные параметры разрешенного использования земельного участка**





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 настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств (п. 5 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов(п. 6 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

8) 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 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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 настоящего Кодекса;

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 (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ).

## **2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной

|     |      |          |       |      |   |      |
|-----|------|----------|-------|------|---|------|
|     |      |          |       |      | 7 | Лист |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |   | 34   |



















могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, которые могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или пристроенными к культовым зданиям.

**Культурно-досуговый центр** – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

**Летняя кухня** – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

**Машино-место** – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

**Медицинские кабинеты** – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом в жилых и общественно-деловых зонах запрещается размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

**Многоэтажный многоквартирный дом** – многоквартирный дом с количеством этажей девять и более.

**Многоквартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов химико-москательных и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли);

офисы;

|     |      |          |       |      |   |      |
|-----|------|----------|-------|------|---|------|
|     |      |          |       |      | 7 | Лист |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |   | 44   |



**Хозяйственный блок (хозблок)** – здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в т.ч. и временного). Хозяйственный блок должен иметь высоту не более 4 метров от средней планировочной отметки земли до самой высокой точки, площадь не более 40 квадратных метров. В хозяйственном блоке может устраиваться подвальный этаж высотой не более 3,6 метров, либо подполье глубиной не более 2 метров. Хозяйственный блок может размещаться отдельно, либо блокироваться с другими зданиями и сооружениями.

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений здравоохранения, утверждаемой уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации в области здравоохранения.

|     |      |          |       |      |   |      |
|-----|------|----------|-------|------|---|------|
|     |      |          |       |      | 7 | Лист |
| Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата |   | 46   |