

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХПРОЕКТ»**

Заказчик: Смирнов С.В., Окроян Л.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД
ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН, Г. БЕЛОРЕЧЕНСК,
УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ
КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ: 23:39:1101151**

ТОМ I. Утверждаемая часть проекта планировки.

**ЧАСТЬ 1. Положение о размещении объектов капитального
строительства.**

Директор ООО «АРХПРОЕКТ»

Е.А. Осипов

Руководитель мастерской,
Главный архитектор проекта

Е.А. Осипов

Белореченск, 2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.	
Часть 1	Положение о размещении объектов капитального строительства.
Часть 2	Графические материалы.
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки.	
Часть 1	Пояснительная записка.
Часть 2	Графические материалы.
Документация, выполненная субподрядными организациями	
Том III.	Топографические изыскания в масштабе 1:500. ИП Астахов А.В., 2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.

Часть 2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1	Проект планировки территории (основной чертеж)	1:500

Том II. Материалы по обоснованию проекта.

Часть 2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1	Схема размещения участка проектирования в структуре поселения	Н/У
2	Схема организации улично-дорожной сети и пешеходных связей	1:500
3	Предложения по архитектурно-планировочной организации территории	1:500
4	Схема конфигурации земельных участков (размерный чертеж)	1:500

Введение

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Целью подготовки документации по планировке территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их развития. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;
- СП 42.13330.2016г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Белореченский район Краснодарского края, утвержденных решением совета МО Белореченский район Краснодарского края от 21 декабря 2015 г. N 232;
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Данный проект разработан по заказу Смирнова С.В., Окроян Л.А. в соответствии с заданием на проектирование.

Основной задачей проекта является обоснование размещения жилых, общественно-деловых и иных территорий на участке проектирования. Проектом разработана планировочная структура с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями и дано предложение по размещению жилых кварталов с необходимыми объектами инженерной инфраструктуры,

социального обслуживания населения и других элементов рекреационной среды.

Данным проектом решаются вопросы:

- прохождения красных линий и линий регулирования застройки;
- плотность и параметры застройки;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории.

Проект планировки разработан на топографической съемке масштаба 1: 500

На территории проектирования объекты историко-культурного наследия отсутствуют, согласно разделу «Охрана историко-культурного наследия», выполненного в составе «Схемы территориального планирования муниципального образования Белореченский район».

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе ArchiCad.

1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в северной части города Белореченска Белореченского района Краснодарского края по улице Пролетарская. Площадь территории проектирования включает в себя девять земельных участка и составляет 3564 кв.м (748 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 325 кв.м., 300 кв.м., 458 кв.м., и 533 кв.м.), а также 1005 кв.м. территории общего пользования.

Территория проектирования уже освоена.

Поверхность рельефа относительно ровная. Абсолютные отметки изменяются от 115,3 м до 115,8 м, с общим уклоном в юго-западном направлении.

2. ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями утвержденного генерального плана Белореченского городского поселения Белореченского района. На проектируемом участке генпланом предусмотрено развитие жилой застройки.

Для расчета перспективной численности населения на расчетный срок в качестве базового параметра определена потенциальная вместимость территории.

Территория входит в состав городского поселения, имеет категорию земель - земли населенных пунктов. Площадь территории составляет 3564 кв.м (748 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 300 кв.м., 325 кв.м., 300 кв.м., 458 кв.м., и 533 кв.м.). Количество земельных участков для проживания- 9 участков, площадью от 300-748 кв.м. Общая площадь жилья составляет 3564 кв.м. Количество проживающих семей / человек- 9 семей / 33 человека.

3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка выполнена с учётом сложившихся улиц и дорог, а также застроенной территорией г. Белореченска.

Основной задачей проекта планировки является формирование на данной территории новой жилой, общественной и рекреационной застройки, отвечающей всем современным требованиям, обеспеченной всеми необходимыми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При принятии архитектурно-планировочного решения учтены природные и планировочные особенности отдельных участков, сложившаяся структура землепользования, в том числе существующие отводы земельных участков.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений и режимов зон с особыми условиями использования территории, таких как: установленная зона санитарной охраны источника водоснабжения третьего

пояса на территории муниципального образования города Белореченска Белореченского район.

Проектом предусмотрены новые жилые улицы и дороги. Проектом предложена квадратно-гнездовая планировка территории.

Ширина автодороги в красных линиях жилых улиц и проездов составляет – 5,0 метров, что позволит произвести прокладку необходимых инженерных коммуникаций под землей, а также даст возможность организовать систему ливневой канализации. В данном проекте линии регулирования застройки предусмотрены на расстоянии 3 метров от красных линий.

4. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый участок включает в себя следующие основные взаимосвязанные территории - жилой застройки, рекреационного назначения, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Территория жилой застройки

Территория жилой застройки предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На указанной территории допускается размещение иных объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду согласно Правилам землепользования и застройки.

Площадь территории проектируемого жилья составит 3564 кв.м. Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальной жилой застройкой с рекомендуемыми размерами приусадебных участков 300-800 м², плотность населения составит 100 чел/га.

Территория объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

К территории объектов инженерной инфраструктуры относятся территории, выделенные под размещение объектов водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

Территорию транспортной инфраструктуры составляют автомобильные дороги, проезды и подъезды, а также пешеходные дороги и тротуары.

Территория общего пользования (улицы в красных линиях, проезды)

К территории общего пользования относят территории, отведенные под жилые улицы, включая проезжую часть, тротуары и озеленение вдоль улиц.

Ширина основной улицы в красных линиях составит 5,0 м, что позволит произвести прокладку необходимых инженерных коммуникаций под землей, а также даст возможность организовать систему ливневой канализации.

Параметры застройки территории

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Показатель</i>
1	Территория усадебной жилой застройки		
	- численность	чел.	33
	- площадь жилой застройки	кв.м	3564
	- плотность жилой застройки	чел./га	100
	- этажность		1-3
	- коэффициент застройки		0,4
	- коэффициент плотности застройки		0,8

5. СОЦИАЛЬНОЕ И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

Расчет потребности учреждений и предприятий культурно-бытового назначения произведен согласно СП 42.13330.2016 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Обслуживание населения проектируется по ступенчатой системе, обеспечивающей наиболее рациональное пользование учреждениями культурно-бытового назначения (обслуживания).

6. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) с проектируемой территории будет осуществляться с на существующую свалку ТБО.

Расчёт количества твердых бытовых отходов

Наименование	Численность населения, чел	Годовое накопление ТБО		Смет с 1 м ² твердых покрытий		Кол-во контейнеров шт.
		тонн	м ³	тонн	м ³	
Всего в границах проектирования	33	7,1	34,2	4,2	6,6	2

Расчет количества специализированных автомашин (мусоровозов) ведется исходя из объема 22 м³ на 1 машину при условии 1 поездки в сутки.

Предусмотрено, что специализированные автомашины (мусоровозы) будут обслуживать территорию.

Для предотвращения негативного воздействия отходов на окружающую среду предусматривается система мер, предполагающая:

- оборудование площадок с твердым покрытием для временного хранения отходов;
- размещение на оборудованных площадках металлических контейнеров емкостью 0,8-1,1 м³ для временного хранения и урн в общественных зонах;
- систематический вывоз отходов на оборудованный полигон по договору с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

Предполагается внедрение отдельного сбора ТБО по отдельным группам отходов. Особенно важно организовать отдельный сбор пищевых отходов с предприятий общественного питания и недопущение их попадания в остальную часть ТБО (при условии наличия таких предприятий в перспективе). Проведение ремонтных и строительных работ должно

сопровождаться контролем сбора и вывоза строительных отходов на предприятия по переработке таких отходов.

Стоки хозяйственно-бытовой канализации проектируемой территории направляются на проектируемые местные очистные сооружения.

При реализации данной схемы обращения с бытовыми отходами опасность загрязнения окружающей среды на проектируемой территории ликвидируется.

Благоустройство и озеленение территории.

Территория проектирования расположена в зоне нормальной влажности со среднегодовым количеством осадков – 725 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 566 мм осадков (78% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 159 мм (22%).

Несмотря на возрастающие требования к качеству среды проживания и рекреации, удовлетворительного благоустройства и озеленения в настоящее время на территории проектирования нет.

В селитебной зоне присутствуют фруктовые деревья.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система насаждений задерживает до 86% пыли, таким образом, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40%, уменьшает силу ветра, защищает воздух от загрязнения вредными газами и выполняет шумозащитную роль.

По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

- общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц, проездов);
- ограниченного использования (участки культурно-бытовых, спортивных и коммунальных объектов);
- специального назначения – санитарно-защитные, ветро- и снегозащитные зоны, водоохранное озеленение, почвоукрепительное и т.д.

Озеленение улиц и проездов должно обеспечивать защиту жилых домов от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют: рядовые и групповые древесные и

кустарниковые насаждения и травяной покров на полосе отвода, а с согласия землепользователей - на прилегающих к ней угодьях.

Придорожное озеленение может использоваться в качестве противозерозийного, ветрозащитного и снегозадерживающего средства.

Озеленение не должно препятствовать доступу солнечного света в жилые здания. Насаждения не должны иметь колючек, ядовитых плодов и листьев, легко восстанавливаться после поломок.

Растения, используемые для озеленения санитарно-защитных зон, должны отвечать требованиям газоустойчивости, теневыносливости, быть малотребовательными к почвам (неприхотливыми), обладать крупной густой листвой, создающей непросматриваемость, и быстрым ростом.

В озеленении кварталов индивидуальной застройки на приусадебных участках целесообразно применять плодовые деревья и ягодные кустарники.

7. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

На территории проектирования транспортная инфраструктура представлена жилыми улицами (проездами), подъездами.

Ширина улиц в красных линиях составит 5,0 м. Протяженность основных и второстепенных проектируемых автодорог и проездов 151,9 м.

Вдоль автомобильной дороги в пределах участка проектирования устроены пешеходные тротуары шириной 0,8 м.

Автомобильные транспортные средства постоянного населения располагаются на приусадебных участках.

8. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Согласно инженерно-геологическому районированию, выполненному в составе генерального плана Родниковского сельского поселения Белореченского района, проектируемый участок относится к территориям с благоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями.

Это территории, где производство строительных работ требует минимального комплекса специальных инженерно-строительных мероприятий, при условии выполнения следующих рекомендаций:

- проведение специального инженерно-геологического обследования на возможность проявления оползневых и криповых процессов;

- детальное исследование грунтов строительных площадок на набухание и просадочность;

- сооружение высокопрочных фундаментов (армирование, увеличенная глубина заложения, использование наиболее прочного типа фундаментов);

- регулирование поверхностного стока (строительство бетонных водоотводов, отмосток, асфальтирование прилегающих территорий и т. п.);

Для предотвращения дополнительного замачивания глинистых грунтов основания необходимо не допускать утечек из водных и канализационных коммуникаций.

9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Показатели
1.	Площадь участка проектирования, га, ВСЕГО	0,46
	<i>в том числе:</i>	
	- территория жилой застройки, га (проектируемой)	0,36
	- территория объектов инженерной инфраструктуры, кв.м.	1005
	- территория объектов транспортной инфраструктуры, кв.м.	620
2.	Численность постоянного населения, чел	33
	Плотность населения, чел/га	100
	Количество участков индивидуальной жилой застройки, шт	9

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ВЫДЕРЖКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БЕЛОРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

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.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м; - минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м; -максимальное количество надземных 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; - максимальный процент застройки в границах

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			<p>земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилых зданий - 3 м; - хозяйственных построек- 1 м; - постройка для содержания скота и птицы – 2 м; - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м. <p>В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. <p>Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) 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, не предназначенного для раздела на	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м; - минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м; -максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (или 2 этажа с

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	возможностью использования мансардного этажа); - 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 – 60%; Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до: - жилых зданий - 3 м; - хозяйственных построек- 1 м; - построек для содержания скота и птицы – 4 м; - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет: - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем	- минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома – 400/2000 кв. м;

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		<p>количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из 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); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м; - минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м; -максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; <p>Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйственных построек- 1 м; - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м. <p>Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельных участков – 5 кв.м.; - максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; - максимальное количество этажей зданий – не более 3 этажей; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		<p>трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)</p>	<p>земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; -минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, за исключением линейных объектов; Минимальный процент озеленения до 30% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. 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.</p>
3.2.1	Дома социального обслуживания	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами</p>	<p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/5000кв. м; -максимальное количество этажей зданий – 1 этаж; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м, от красной линии или границ участка – не предусмотрен; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p>
3.2.3	Оказание услуг связи	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи</p>	<p>- минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
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)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>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.</p>
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)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м; - допускается размещение объекта по красной линии; - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>Объекты по оказанию услуг</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	<p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/25 000 кв. м;</p> <p>-минимальные отступы от границ участка - 3 м, от красной линии - 5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.</p> <p>-максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</p> <p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>-минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка.</p>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных	<p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	<ul style="list-style-type: none"> - максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка.
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка– 100/1500 кв. м; -допускается размещение объектов по красной; - максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных)</p> <p>преимущественно на территории своих земельных участков.</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5 000 кв.м.; - максимальное количество этажей – не более 4 этажей (включая мансардный этаж);

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		<p>спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов;</p> <p>Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов (процент застройки подземной части не регламентируется).</p> <p>На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.</p>
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	<p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м;</p> <p>- максимальное количество этажей зданий – 1 этаж;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>- минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка.</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории своих земельных участков.
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)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/3 000 кв. м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м;

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			<ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество этажей зданий – 1 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/5 000 кв. м; - минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. <p>Данные объекты должны</p>

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории своих земельных участков.
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв.м. - минимальные отступы от границ участка - 1 м, допускается размещение объектов по красной линии; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - максимальное количество этажей – 2 этажа;
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 10 м;
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории своих земельных участков.

Код вида разрешенного использования	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелизации, 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	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/1000 кв.м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. - максимальное количество этажей – не более 2 этажей. - высота сооружений – не более 100 м. <p>Не распространяются на линейные объекты связи.</p>

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Объекты хозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреб, септики; - индивидуальные резервуары для 	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков),</p> <p>-максимальная высота строения -8 м,</p> <p>Расстояние от объектов вспомогательного назначения до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м., кроме навесов – допускается размещение по красной линии.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до</p>

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.</p> <p>Благоустройство и озеленение.</p> <p>Навесы, террасы.</p>	<p>объектов хозяйственного назначения - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 2 м.</p> <p>Парник - предельная высота до 3 м;</p> <p>Теплица - предельная высота до 3 м;</p> <p>Расстояние от парника и теплицы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до границы смежного земельного участка – 1м; - до объекта капитального строительства – 6 м; - до окон жилых домов – 12 м. <p>Расстояние:</p> <p>от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м,</p> <p>от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м,</p> <p>от границ соседнего участка до кустарника - 1 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м. для земельных участков жилой застройки, в соответствии с учетом установленного процента застройки земельного участка- для объектов общественно-деловой застройки.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1м.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	<p>расположенный не ближе 7 м от входа в дом.</p> <p>Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальная высота – не более 5 м.</p> <p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p> <p>Отступ от границ смежного земельного участка -1 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>
<p>Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Максимальный процент застройки назначать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Надворные туалеты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расстояние от красной линии не менее - 10 м; - расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м; - до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 7 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 15 м. <p>Минимальное расстояние:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений, на соседнем участке – не менее 5 м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.; - от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 1 м.
<p>Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:</p>

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	<p>для легковых автомобилей - 15 кв. м; для автобусов - 40 кв. м; для велосипедов - 0,9 кв. м.</p> <p>На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки 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.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.</p> <p>Автостоянки для парковки автомобилей посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.</p>
<p>Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.</p> <p>Максимальное количество этажей – не более 2.</p> <p>Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.</p> <p>Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.</p> <p>При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.</p> <p>На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с</p>

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.</p>	<p>максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка</p> <p>Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 выгула собак - не менее 40 м; - для хозяйственных целей - не менее 20 м; <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p> <p>Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста- 0.7 кв.м./чел., - для отдыха взрослого населения- 0.1 кв.м./чел., - для занятий физкультурой и спортом -2.0 кв.м./чел., - для хозяйственных целей и выгула собак -0.3 кв.м./чел., - для стоянки автомобилей-0.8 кв.м./чел.,
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>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.</p> <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения (газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны.</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.</p> <p>Расстояние от фундаментов зданий и сооружений :</p> <ul style="list-style-type: none"> - водопровод и напорная канализация -5 м, - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-3м. <p>Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной</p>

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются.

Примечание:

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

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее)

- для общественных зданий 1 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 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 – 3 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.

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

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

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 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;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 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.

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 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.

Все строения 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 4м.

При строительстве, реконструкции многоквартирных жилых домов учитывать их обеспеченность объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...».

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) 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. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

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.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований 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.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 42 настоящих Правил.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХПРОЕКТ»**

Заказчик: Смирнов С.В., Окроян Л.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД
ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН, Г. БЕЛОРЕЧЕНСК,
УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ
КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ: 23:39:1101151**

ТОМ I. Утверждаемая часть проекта планировки.

ЧАСТЬ 2. Графические материалы.

Директор ООО «АРХПРОЕКТ»

Е.А. Осипов

Руководитель мастерской,
Главный архитектор проекта

Е.А. Осипов

Белореченск, 2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХПРОЕКТ»**

Заказчик: Смирнов С.В., Окроян Л.А.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД
ИНДИВИДУАЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ
ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН, Г. БЕЛОРЕЧЕНСК,
УЛ. ДУНДИЧА
КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ: 23:39:1101151**

ТОМ II. Материалы по обоснованию проекта планировки.

ЧАСТЬ 2. Графические материалы.

Директор ООО «АРХПРОЕКТ»

Е.А. Осипов

Руководитель мастерской,
Главный архитектор проекта

Е.А. Осипов

Белореченск, 2021 г.

