

Российская Федерация  
Краснодарский край  
ст-ца Павловская  
Муниципальное унитарное предприятие  
**"Павловский архитектурно-градостроительный центр"**

**ПРОЕКТ**  
**изменений в градостроительные регламенты**  
**Правил землепользования и застройки**  
**Среднечелбасского сельского поселения**  
**Павловского района Краснодарского края**

18-17-ПЗЗ

2017 год

Российская Федерация  
Краснодарский край  
ст-ца Павловская  
**Муниципальное унитарное предприятие**  
**"Павловский архитектурно-градостроительный центр"**

Заказчик: управление архитектуры и градостроительства администрации  
муниципального образования Павловский район

**ПРОЕКТ**  
**изменений в градостроительные регламенты**  
**Правил землепользования и застройки**  
**Среднечелбасского сельского поселения**  
**Павловского района Краснодарского края**

18-17-ПЗЗ

Директор

И.В. Лихо

Нач. ПТО

Л.А. Гострая

2017 год

## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 8. Градостроительные регламенты

#### **Статья 34. Виды и состав территориальных зон, установленных Правилами**

1. Жилые зоны:
  - зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
  - зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2);
  - зона развития застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1Р).
2. Общественно-деловые зоны:
  - зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1);
  - зона развития объектов делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).
3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:
  - зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности (П-4);
  - зона предприятий, производств и объектов V класса опасности (П-5);
  - зона развития промышленных предприятий, производств и объектов (П-Р);
  - зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1);
  - зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2);
  - зона объектов придорожного сервиса (ИТ-3);
  - зона развития объектов придорожного сервиса (ИТ-3Р).
4. Зоны сельскохозяйственного использования:
  - зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
  - зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2).
5. Зоны рекреационного назначения:
  - зона рекреационного назначения (Р-1);
  - зона рекреационно-досугового назначения (Р-2);
  - зона развития территорий рекреационного назначения (Р-1Р);
  - зона развития объектов рекреационно-досугового назначения (Р-2Р).
6. Зоны специального назначения:
  - зона кладбищ (СН-1);
  - зона развития кладбищ (СН-1Р);
  - зона развития объектов размещения отходов потребления (СН-2Р).
7. Иные виды территориальных зон:
  - зона озеленения специального назначения (ИБ-1);
  - зона развития озеленения специального назначения (ИБ-1Р).

#### **Статья 35. Градостроительные регламенты территориальных зон, установленных Правилами**

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей статье, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Допускается совмещение видов разрешенного использования, предусмотренных регламентом соответствующей территориальной зоны, при соблюдении требований действующего на территории Российской Федерации законодательства.

## **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

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

#### **1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **1.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) блокированная жилая застройка;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) историко-культурная деятельность;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) ведение огородничества;
- 9) ведение садоводства;
- 10) ведение дачного хозяйства;
- 11) амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

##### **1.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) передвижное жилье;
- 3) объекты гаражного назначения;
- 4) социальное обслуживание;
- 5) бытовое обслуживание;
- 6) культурное развитие;
- 7) религиозное использование;
- 8) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 9) деловое управление;
- 10) рынки;
- 11) магазины;
- 12) общественное питание;
- 13) гостиничное обслуживание;
- 14) обслуживание автотранспорта;
- 15) объекты придорожного сервиса;
- 16) спорт;
- 17) пищевая промышленность;
- 18) автомобильный транспорт;
- 19) обеспечение внутреннего правопорядка.

##### **1.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) индивидуальный гараж на 1-3 автомобиля;
- 2) стоянка для транспорта сотрудников;
- 3) гостевая парковка;
- 4) надворный туалет;
- 5) летний душ;
- 6) хозяйственная постройка;
- 7) хозяйственная площадка;
- 8) площадка для мусорных контейнеров;
- 9) навес;
- 10) герметичный септик;
- 11) индивидуальная баня, сауна;

- 12) пруд;
- 13) бассейн;
- 14) объекты благоустройства;
- 15) сад;
- 16) огород;
- 17) теплица, парник;
- 18) оранжерея;
- 19) индивидуальная скважина;
- 20) индивидуальный колодец;
- 21) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования;
- 22) постройка и сооружение для содержания домашних животных (навес, вольер).

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

1.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	2500
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Ведение огородничества	12	300	1500
Ведение садоводства	12	300	1500
Ведение дачного хозяйства	12	300	1500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Передвижное жилье	12	100	10000
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Культурное развитие	2	10	2500
Религиозное использование	12	100	2500

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Рынки	12	100	2500
Магазины	8	40	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	2500
Объекты придорожного сервиса	12	100	2500
Спорт	2	10	10000
Пищевая промышленность	12	100	10000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего

скота и птицы: 4 м;

б) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии 1,0 м от границ соседнего земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентами, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования;

1.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 12 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

1.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

1.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на соседнем земельном участке до водонепроницаемого септика - не менее 5 м, до фильтрующего септика — не менее 8 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

**Индивидуальные жилые и садовые дома:** требования к внешнему виду не предъявляются.

**Многоквартирные жилые дома:**

- 1) объем – сочетание простых геометрических форм;
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета;
  - декоративные и конструктивные элементы (цоколь, кровля, ограждения) – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

### **Общественные здания и сооружения**

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) отделочные материалы – кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик;

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – контрастные цвета, усиливающие динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.
- 3) отделочные материалы – декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

### **Спортивные учреждения**

- 1) объем – динамичность, ассиметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.
- 2) цвет:
  - основные объемы – пастельные и нейтральные тона;
  - декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.
- 3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

### **Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса**

- 1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.
- 2) цвет:



	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

\* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

### **Объекты здравоохранения и образования**

- 1) объем – мягкие, пластичные формы;
- 2) цвет – пастельные тона;
- 3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

### **1.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

1.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

1.3.2. Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для

содержания и разведения домашнего скота и птицы до жилых домов и кухонь должны быть не менее указанных в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	Свиньи	Коровы, бычки	Овцы, козы	Кролики-матки	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	3	3	10	10	30	3	5
15 м	5	5	13	15	40	5	8
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10

**1.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).**

**2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### **2.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) блокированная жилая застройка;
- 3) для индивидуального жилищного строительства;
- 4) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) коммунальное обслуживание;
- 7) историко-культурная деятельность;
- 8) земельные участки (территории) общего пользования;
- 9) ведение огородничества;
- 10) амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

### **2.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) передвижное жилье;
- 2) ведение садоводства;
- 3) ведение дачного хозяйства;
- 4) объекты гаражного назначения;
- 5) социальное обслуживание;
- 6) бытовое обслуживание;
- 7) культурное развитие;
- 8) религиозное использование;
- 9) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 10) деловое управление;
- 11) рынки;
- 12) магазины;
- 13) общественное питание;
- 14) гостиничное обслуживание;
- 15) обслуживание автотранспорта;
- 16) объекты придорожного сервиса;
- 17) спорт;
- 18) пищевая промышленность;
- 19) автомобильный транспорт;
- 20) обеспечение внутреннего правопорядка.

**2.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) индивидуальный гараж на 1-3 автомобиля;
- 2) стоянка для транспорта сотрудников;
- 3) гостевая парковка;
- 4) надворный туалет;
- 5) летний душ;
- 6) хозяйственная постройка;
- 7) хозяйственная площадка;
- 8) площадка для мусорных контейнеров;
- 9) навес;
- 10) герметичный септик;
- 11) индивидуальная баня, сауна;
- 12) пруд;
- 13) бассейн;
- 14) объекты благоустройства;
- 15) сад;
- 16) огород;
- 17) теплица, парник;
- 18) оранжерея;
- 19) индивидуальная скважина;
- 20) индивидуальный колодец;
- 21) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования;
- 22) постройка и сооружение для содержания домашних животных (навес, вольер).

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

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Ведение огородничества	12	300	1500

Передвижное жилье	12	100	10000
Ведение садоводства	12	300	1500
Ведение дачного хозяйства	12	300	1500
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Культурное развитие	2	10	2500
Религиозное использование	12	100	2500
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Рынки	12	100	2500
Магазины	8	40	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	2500
Объекты придорожного сервиса	10	100	2500
Спорт	2	10	10000
Пищевая промышленность	12	100	10000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом

выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м;

6) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии 1,0 м от границ соседнего земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентами, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

2.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 4 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 15 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

2.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

2.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на соседнем земельном участке до водонепроницаемого септика - не менее 5 м, до фильтрующего септика — не менее 8 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

**Индивидуальные жилые и садовые дома:** требования к внешнему виду не предъявляются.

#### **Многоквартирные жилые дома:**

- 1) объем – сочетание простых геометрических форм;
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета;
  - декоративные и конструктивные элементы (цоколь, кровля, ограждения) – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

#### **Общественные здания и сооружения**

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) отделочные материалы – кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик;

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – контрастные цвета, усиливающие

динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.

3) отделочные материалы – декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

### **Спортивные учреждения**

1) объем – динамичность, ассиметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;
- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

### **Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса**

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

\* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

### **Объекты здравоохранения и образования**

1) объем – мягкие, пластичные формы;

2) цвет – пастельные тона;

3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

## **2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

2.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим

правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

2.3.2. Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения домашнего скота и птицы до жилых домов и кухонь должны быть не менее указанных в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	Свиньи	Коровы, бычки	Овцы, козы	Кролики-матки	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	3	3	10	10	30	3	5
15 м	5	5	13	15	40	5	8
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10

**2.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

### **3. Зона развития застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1Р).**

**3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **3.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) блокированная жилая застройка;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) историко-культурная деятельность.
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) ведение огородничества;
- 9) ведение садоводства;
- 10) ведение дачного хозяйства;
- 11) социальное обслуживание;
- 12) бытовое обслуживание;
- 13) культурное развитие;



- 14) магазины;
- 15) амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

### **3.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) объекты гаражного назначения;
- 2) развлечения;
- 3) религиозное использование;
- 4) общественное питание;
- 5) гостиничное обслуживание;
- 6) обслуживание автотранспорта;
- 7) спорт;
- 8) пищевая промышленность;
- 9) автомобильный транспорт;
- 10) обеспечение внутреннего правопорядка.

### **3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) индивидуальный гараж на 1-3 автомобиля;
- 2) стоянка для транспорта сотрудников;
- 3) гостевая парковка;
- 4) надворный туалет;
- 5) летний душ;
- 6) хозяйственная постройка;
- 7) хозяйственная площадка;
- 8) площадка для мусорных контейнеров;
- 9) навес;
- 10) герметичный септик;
- 11) индивидуальная баня, сауна;
- 12) пруд;
- 13) бассейн;
- 14) объекты благоустройства;
- 15) сад;
- 16) огород;
- 17) теплица, парник;
- 18) оранжерея;
- 19) индивидуальная скважина;
- 20) индивидуальный колодец;
- 21) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования;
- 22) постройка и сооружение для содержания домашних животных (навес, вольер).

## **3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

3.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка,
	Ширина, м	Площадь, кв. м	

			<b>КВ. М</b>
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	2500
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Ведение огородничества	12	300	1500
Ведение садоводства	12	300	1500
Ведение дачного хозяйства	12	300	1500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Культурное развитие	2	10	2500
Магазины	8	40	2500
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Развлечения	2	4	10000
Религиозное использование	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	2500
Спорт	2	10	10000
Пищевая промышленность	12	100	10000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом

выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м.

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птицы: 1 м;

5) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений) для содержания домашнего скота и птицы: 4 м;

6) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

3.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 12 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

3.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

3.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до септика: 2 м, при условии, что расстояние от фундаментов на соседнем земельном участке до водонепроницаемого септика - не менее 5 м, до фильтрующего септика — не менее 8 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

### **3.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

3.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

3.3.2. Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения домашнего скота и птицы до жилых домов и кухонь должны быть не менее указанных в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	Свиньи	Коровы, бычки	Овцы, козы	Кролики-матки	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	3	3	10	10	30	3	5
15 м	5	5	13	15	40	5	8
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10

**3.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

### **4. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).**

**4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **4.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) социальное обслуживание;
- 3) бытовое обслуживание;
- 4) здравоохранение;
- 5) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 6) стационарное медицинское обслуживание;
- 7) среднее и высшее профессиональное образование;
- 8) культурное развитие;
- 9) религиозное использование;
- 10) общественное управление;
- 11) обеспечение научной деятельности;
- 12) обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней

областях;

- 13) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 14) деловое управление;
- 15) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) банковская и страховая деятельность;
- 19) общественное питание;
- 20) гостиничное обслуживание;
- 21) развлечения;
- 22) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 23) спорт;
- 24) автомобильный транспорт;
- 25) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 26) историко-культурная деятельность;
- 27) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **4.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 3) блокированная жилая застройка;
- 4) среднеэтажная жилая застройка;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) обслуживание автотранспорта;
- 7) пищевая промышленность.

#### **4.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) пруд;
- 11) объекты благоустройства;
- 12) индивидуальная скважина;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

#### **4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

4.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь
	Ширина,	Площадь,	

	<b>м</b>	<b>кв. м</b>	<b>земельного участка, кв.м. кв. м</b>
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Социальное обслуживание	12	100	10000
Бытовое обслуживание	8	40	10000
Здравоохранение	12	100	50000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	50000
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Культурное развитие	12	100	10000
Религиозное использование	12	300	5000
Общественное управление	12	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	10000
Деловое управление	12	100	10000
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	50000
Рынки	12	100	15000
Магазины	8	40	10000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	10000
Общественное питание	8	40	10000
Гостиничное обслуживание	12	100	15000
Развлечения	2	4	50000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Спорт	2	10	50000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Среднеэтажная жилая застройка	20	800	10000
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000

Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Пищевая промышленность	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м.

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

4) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентам, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

4.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 5 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 2 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 18 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 8 м.

4.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

4.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

**Индивидуальные жилые и садовые дома:** требования к внешнему виду не предъявляются.

**Многоквартирные жилые дома:**

- 1) объем – сочетание простых геометрических форм;
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета;
  - декоративные и конструктивные элементы (цоколь, кровля, ограждения) – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

**Общественные здания и сооружения**

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;
- 3) отделочные материалы – кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик;

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

- 1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.
- 2) цвет:
  - основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;
  - декоративные и конструктивные элементы – контрастные цвета, усиливающие динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.
- 3) отделочные материалы – декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

**Спортивные учреждения**

- 1) объем – динамичность, ассиметричность, сочетание простых и сложных



геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;  
- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

### **Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса**

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

\* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

### **Объекты здравоохранения и образования**

1) объем – мягкие, пластичные формы;

2) цвет – пастельные тона;

3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

Рекомендуемый стиль – органика.

## **4.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

4.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской

Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**4.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **5. Зона развития объектов делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1Р).**

**5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### **5.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) социальное обслуживание;
- 3) бытовое обслуживание;
- 4) здравоохранение;
- 5) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 6) стационарное медицинское обслуживание;
- 7) среднее и высшее профессиональное образование;
- 8) культурное развитие;
- 9) религиозное использование;
- 10) общественное управление;
- 11) обеспечение научной деятельности;
- 12) обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях;
- 13) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 14) деловое управление;
- 15) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) банковская и страховая деятельность;
- 19) общественное питание;
- 20) гостиничное обслуживание;
- 21) развлечения;
- 22) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 23) спорт;
- 24) автомобильный транспорт;
- 25) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 26) историко-культурная деятельность;

27) земельные участки (территории) общего пользования.

**5.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) обслуживание автотранспорта;
- 2) объекты придорожного сервиса.

**5.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) пруд;
- 11) объекты благоустройства;
- 12) индивидуальная скважина;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

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

5.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Социальное обслуживание	12	100	10000
Бытовое обслуживание	8	40	10000
Здравоохранение	12	100	50000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	50000
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Культурное развитие	12	100	10000
Религиозное использование	12	300	5000
Общественное управление	12	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области	20	4000	40000

гидрометрологии и смежных с ней областях			
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	10000
Деловое управление	12	100	10000
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	50000
Рынки	12	100	15000
Магазины	8	40	10000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	10000
Общественное питание	8	40	10000
Гостиничное обслуживание	12	100	15000
Развлечения	2	4	50000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Спорт	2	10	50000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

Допускается блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентам, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также

местными нормативами градостроительного проектирования.

5.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 5 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 2 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 18 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 8 м.

5.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

5.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

### **Общественные здания и сооружения**

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.

2) цвет:

- основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы – пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;

3) отделочные материалы – кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик;

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из

стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежащем архитектурном обосновании – пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы – контрастные цвета, усиливающие динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.

3) отделочные материалы – декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

### **Спортивные учреждения**

1) объем – динамичность, ассиметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;

- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

### **Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса**

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

\* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

### **Объекты здравоохранения и образования**

1) объем – мягкие, пластичные формы;

2) цвет – пастельные тона;

3) материалы – экологически чистые и, преимущественно, современные строительные и отделочные материалы.

Рекомендуемый стиль – органика.

## **5.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

5.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства

должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**5.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

### **6. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности (П-4).**

**6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **6.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) недропользование: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 2) тяжелая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 3) автомобилестроительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 4) легкая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 5) фармацевтическая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 6) пищевая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 7) нефтехимическая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 8) строительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;

опасности;

- 9) энергетика: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 10) связь: объекты IV класса опасности;
- 11) склады: объекты IV класса опасности;
- 12) целлюлозно-бумажная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 13) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: промышленные объекты и производства IV класса опасности;
- 14) железнодорожный транспорт;
- 15) автомобильный транспорт;
- 16) коммунальное обслуживание;
- 17) историко-культурная деятельность;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **6.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) обслуживание автотранспорта;
- 2) объекты придорожного сервиса;
- 3) обеспечение научной деятельности;
- 4) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 5) деловое управление.

#### **6.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

### **6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

6.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Недропользование: промышленные объекты и	20	1000	250000



производства IV класса опасности			
Тяжелая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Легкая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Пищевая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Строительная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Энергетика: промышленные объекты и производства IV класса опасности	определяется расчетом		
Связь: объекты IV класса опасности	определяется расчетом		
Склады: объекты IV класса опасности	20	1000	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: промышленные объекты и производства IV класса опасности	20	1000	250000
Железнодорожный транспорт	определяется расчетом		
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Деловое управление	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования

устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

6.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: определяется расчетом;

2) предельная высота объектов капитального строительства: определяется расчетом.

6.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

6.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **6.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

6.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том

числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**6.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **7. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности (П-5).**

**7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### **7.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) недропользование: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 2) тяжелая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 3) автомобилестроительная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 4) легкая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 5) фармацевтическая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 6) пищевая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 7) нефтехимическая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 8) строительная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 9) энергетика: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 10) связь: объекты V класса опасности;
- 11) склады: объекты V класса опасности;
- 12) целлюлозно-бумажная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 13) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 14) железнодорожный транспорт;
- 15) автомобильный транспорт;
- 16) коммунальное обслуживание;
- 17) историко-культурная деятельность;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования.

### **7.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) бытовое обслуживание;
- 2) обеспечение научной деятельности;
- 3) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 4) ветеринарное обслуживание;
- 5) деловое управление;
- 6) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 7) рынки;
- 8) магазины;
- 9) общественное питание;

- 10) развлечения;
- 11) обслуживание автотранспорта;
- 12) объекты придорожного сервиса;
- 13) выставочно-ярмарочная деятельность.

### **7.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

## **7.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

7.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

<b>Вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Минимальные размеры земельного участка</b>		<b>Максимальная площадь земельного участка, кв. м</b>
	<b>Ширина, м</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	
Недропользование: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Тяжелая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Легкая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Пищевая промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность: промышленные объекты и производства V класса	20	1000	250000

опасности			
Строительная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Энергетика: промышленные объекты и производства V класса опасности	определяется расчетом		
Связь: объекты V класса опасности	определяется расчетом		
Склады: объекты V класса опасности	20	1000	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Железнодорожный транспорт	определяется расчетом		
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Бытовое обслуживание	12	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Ветеринарное обслуживание	12	100	10000
Деловое управление	12	100	10000
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	50000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000
Развлечения	50	5000	50000
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

7.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: определяется расчетом;

2) предельная высота объектов капитального строительства: определяется расчетом.

7.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

7.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **7.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

7.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

### **7.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **8. Зона развития промышленных предприятий, производств и объектов (П-Р).**

### **8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **8.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) недропользование:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 2) тяжелая промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 3) автомобилестроительная промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 4) легкая промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 5) фармацевтическая промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 6) пищевая промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 7) нефтехимическая промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 8) строительная промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 9) энергетика:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 10) связь:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 11) склады:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 12) целлюлозно-бумажная промышленность:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 13) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:
  - промышленные объекты и производства V класса опасности;
- 14) железнодорожный транспорт;
- 15) автомобильный транспорт;
- 16) коммунальное обслуживание;
- 17) историко-культурная деятельность;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования;
- 19) обеспечение внутреннего правопорядка.

#### **8.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 13) обеспечение научной деятельности;
- 14) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 15) деловое управление;
- 16) обслуживание автотранспорта;
- 17) объекты придорожного сервиса;
- 18) выставочно-ярмарочная деятельность.

#### **8.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;

- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

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

8.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Недропользование: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Тяжелая промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Легкая промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Пищевая промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Строительная промышленность: - промышленные объекты и производства V класса	20	1000	250000



опасности			
Энергетика: - промышленные объекты и производства V класса опасности	определяется расчетом		
Связь: - промышленные объекты и производства V класса опасности	определяется расчетом		
Склады: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: - промышленные объекты и производства V класса опасности	20	1000	250000
Железнодорожный транспорт	определяется расчетом		
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Деловое управление	12	100	10000
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного

назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

8.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: определяется расчетом;

2) предельная высота объектов капитального строительства: определяется расчетом.

8.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

8.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **8.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

8.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**8.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **9. Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1).**

**9.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства.****91.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) земельные участки (территории) общего пользования.

**9.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) энергетика;
- 2) связь;
- 3) трубопроводный транспорт.

**9.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) надворный туалет;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;
- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) объекты благоустройства.

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

9.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Энергетика	определяется расчетом		
Связь	определяется расчетом		
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

9.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: определяется расчетом;

2) предельная высота объектов капитального строительства: определяется расчетом.

9.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

11.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **9.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

9.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

### **9.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **10. Зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2).**

### **10.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **10.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) автомобильный транспорт;
- 2) железнодорожный транспорт;
- 3) трубопроводный транспорт;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) историко-культурная деятельность;
- 6) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **10.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) объекты гаражного назначения;
- 2) обслуживание автотранспорта;
- 3) социальное обслуживание;
- 4) объекты придорожного сервиса.

#### **10.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная постройка;
- 4) хозяйственная площадка;
- 5) площадка для мусорных контейнеров;
- 6) навес;
- 7) герметичный септик;
- 8) объекты благоустройства;
- 9) индивидуальная скважина;
- 10) индивидуальный колодец;
- 11) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

### **10.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

10.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Железнодорожный транспорт	определяется расчетом		
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000

Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Социальное обслуживание	12	100	10000
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

10.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 1 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 6 м.

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

10.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

10.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

### **Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса**

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

	Варианты соотношения коллеров*, RAL								
	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pinic 120
Цоколь	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

\* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения коллеров

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

### **10.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

10.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том

числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**10.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

### **11. Зона придорожного сервиса (ИТ-3).**

**11.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **11.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) объекты гаражного назначения;
- 2) обслуживание автотранспорта;
- 3) объекты придорожного сервиса;
- 4) автомобильный транспорт;
- 5) коммунальное обслуживание;
- 6) историко-культурная деятельность;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **11.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) бытовое обслуживание;
- 2) гостиничное обслуживание;
- 3) деловое управление;
- 4) рынки;
- 5) магазины;
- 6) банковская и страховая деятельность;
- 7) общественное питание.

#### **11.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

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

11.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:



Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Бытовое обслуживание	12	100	10000
Гостиничное обслуживание	12	100	10000
Деловое управление	12	100	10000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Банковская и страховая деятельность	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

11.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 8 м.

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного

назначения: 4 м.

11.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

11.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **11.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

11.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднежелобского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**11.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **12. Зона развития объектов придорожного сервиса (ИТ-ЗР).**

**12.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**12.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) объекты гаражного назначения;
- 2) обслуживание автотранспорта;
- 3) объекты придорожного сервиса;
- 4) автомобильный транспорт;
- 5) коммунальное обслуживание;

- 6) историко-культурная деятельность;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) бытовое обслуживание;
- 9) гостиничное обслуживание;
- 10) магазины;
- 11) общественное питание.

#### **12.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) деловое управление;
- 2) рынки;
- 3) банковская и страховая деятельность.

#### **12.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

### **12.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

12.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Объекты гаражного назначения	4	24	2500
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	7500
Объекты придорожного сервиса	10	100	10000
Автомобильный транспорт	определяется расчетом		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего	не подлежит установлению		

пользования			
Бытовое обслуживание	12	100	10000
Гостиничное обслуживание	12	100	10000
Деловое управление	12	100	10000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Банковская и страховая деятельность	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

12.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 4 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 15 м.

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

12.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

12.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **12.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

12.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства;

- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**12.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **13. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).**

**13.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **13.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) растениеводство;
- 2) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 3) овощеводство;
- 4) выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;
- 5) садоводство;
- 6) выращивание льна и конопли;
- 7) ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- 8) историко-культурная деятельность;
- 9) земельные участки (территории) общего пользования;
- 10) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 11) охрана природных территорий.

#### **13.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) скотоводство;
- 2) пчеловодство;
- 3) научное обеспечение сельского хозяйства;
- 4) питомники;
- 5) обеспечение сельскохозяйственного производства;

- 6) коммунальное обслуживание;
- 7) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 8) трубопроводный транспорт;
- 9) общее пользование водными объектами;
- 10) специальное пользование водными объектами;
- 11) гидротехнические сооружения;
- 12) ведение огородничества;
- 13) недропользование.

### **13.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

### **13.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

13.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Растениеводство	10	300	100000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	100000
Овощеводство	10	300	100000
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	10	300	100000
Садоводство	10	300	100000
Выращивание льна и конопли	10	300	100000
Ведение личного подсобного хозяйства на	30	15000	25000

полевых участках			
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Скотоводство	10	300	1000000
Пчеловодство	10	300	1000000
Научное обеспечение сельского хозяйства	10	300	1000000
Питомники	10	300	1000000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению		
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		
Ведение огородничества	10	300	1500
Недропользование	20	1000	250000

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

13.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 1 эт;

2) предельная высота объектов капитального строительства: определяется расчетом.

13.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 20 %.

13.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,2.

### **13.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

13.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**13.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **14. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2).**

**14.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**14.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) растениеводство;
- 2) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 3) овощеводство;
- 4) выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;
- 5) садоводство;
- 6) выращивание льна и конопли;
- 7) животноводство;



- 8) скотоводство;
- 9) звероводство;
- 10) птицеводство;
- 11) свиноводство;
- 12) пчеловодство;
- 13) рыбоводство;
- 14) научное обеспечение сельского хозяйства;
- 15) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 16) ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- 17) питомники;
- 18) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 19) приюты для животных;
- 20) обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 21) историко-культурная деятельность;
- 22) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **14.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 3) общее пользование водными объектами;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) гидротехнические сооружения;
- 6) ведение огородничества.

#### **14.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальная скважина;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

### **14.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

14.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка,
	Ширина, м	Площадь, кв. м	

			<b>КВ. М</b>
Растениеводство	10	300	100000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	100000
Овощеводство	10	300	100000
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	10	300	100000
Садоводство	10	300	100000
Выращивание льна и конопли	10	300	100000
Животноводство	10	300	1000000
Скотоводство	10	300	1000000
Звероводство	10	300	1000000
Птицеводство	10	300	1000000
Свиноводство	10	300	1000000
Пчеловодство	10	300	1000000
Рыбоводство	10	300	1000000
Научное обеспечение сельского хозяйства	10	300	1000000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	10	300	1000000
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	30	15000	25000
Питомники	10	300	1000000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	10000
Приюты для животных	12	100	10000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		
Ведение огородничества	12	300	1500

За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству (Федеральному закону от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

14.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 2 эт;

2) предельная высота объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 15 м.

14.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

14.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

### **14.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

14.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры,

устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**14.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **15. Зона рекреационного назначения (Р-1).**

**15.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**15.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) историко-культурная деятельность;
- 4) земельные участки (территории) общего пользования.
- 5) общее пользование водными объектами;
- 6) охрана природных территорий.

**15.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 3) специальное пользование водными объектами;
- 4) гидротехнические сооружения.

**15.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) гостевая парковка;
- 2) площадка для мусорных контейнеров;
- 3) объекты благоустройства;
- 4) скважина для полива.

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

15.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Отдых (рекреация)	2	4	100000

Спорт	2	4	50000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: не подлежит установлению;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

15.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению.

15.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

15.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **15.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

15.3.1. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

15.3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране

объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**15.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **16. Зона рекреационно-досугового назначения (Р-2).**

**16.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**16.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) природно-познавательный туризм;
- 4) туристическое обслуживание;
- 5) охота и рыбалка;
- 6) причалы для маломерных судов;
- 7) поля для гольфа и конных прогулок;
- 8) историко-культурная деятельность;
- 9) земельные участки (территории) общего пользования;
- 10) общее пользование водными объектами.

**16.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) культурное развитие;
- 3) религиозное использование;
- 4) общественное питание;
- 5) обслуживание автотранспорта;
- 6) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 7) охрана природных территорий;
- 8) специальное пользование водными объектами;
- 9) гидротехнические сооружения.

**16.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;

- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) пруд;
- 8) объекты благоустройства;
- 9) индивидуальная скважина;
- 10) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

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

16.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Отдых (рекреация)	2	4	100000
Спорт	2	4	50000
Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению		
Туристическое обслуживание	10	300	100000
Охота и рыбалка	10	300	2500
Причалы для маломерных судов	определяется расчетом		
Поля для гольфа и конных прогулок	определяется расчетом		
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Культурное развитие	12	100	10000
Религиозное использование	12	300	2800
Общественное питание	8	40	10000
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно

разрешенным видам использования.

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

- 1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;
- 2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

16.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- 1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт;
- 2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;
- 3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 25 м;
- 4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

16.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

16.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

### **Спортивные учреждения**

1) объем – динамичность, асимметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;
- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.



Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

**Общественные здания и сооружения (за исключением спортивных учреждений)**

1) объем – гармоничность, максимальное сочетание с окружающей природной средой. Здания должны быть максимально остеклены и соответствовать принципам органической архитектуры.

2) цвет - требования к цвету не предъявляются.

3) отделочные материалы – натуральные и имитирующие их материалы.

Рекомендуемый архитектурный стиль – органика.

**16.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

16.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**16.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

**17. Зона развития территорий рекреационного назначения (Р-1Р).**

**17.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**17.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) историко-культурная деятельность;

- 4) земельные участки (территории) общего пользования;
- 5) общее пользование водными объектами.

#### **17.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 3) охрана природных территорий;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) гидротехнические сооружения.

#### **17.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) гостевая парковка;
- 2) площадка для мусорных контейнеров;
- 3) объекты благоустройства;
- 4) скважина для полива.

### **17.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

17.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Отдых (рекреация)	2	4	100000
Спорт	2	4	50000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

17.2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: не подлежит установлению;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

17.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению.

17.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

17.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **17.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

17.3.1. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов.

17.3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**17.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

### **18. Зона развития объектов рекреационно-досугового назначения (Р-2Р).**

## **18.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

### **18.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) природно-познавательный туризм;
- 4) туристическое обслуживание;
- 5) охота и рыбалка;
- 6) причалы для маломерных судов;
- 7) поля для гольфа и конных прогулок;
- 8) историко-культурная деятельность;
- 9) земельные участки (территории) общего пользования;
- 10) общее пользование водными объектами.

### **18.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) культурное развитие;
- 3) религиозное использование;
- 4) общественное питание;
- 5) обслуживание автотранспорта;
- 6) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 7) охрана природных территорий;
- 8) специальное пользование водными объектами;
- 9) гидротехнические сооружения.

### **18.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;
- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) пруд;
- 8) объекты благоустройства;
- 9) индивидуальная скважина;
- 10) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

## **18.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

18.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Отдых (рекреация)	2	4	100000

Спорт	2	4	50000
Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению		
Туристическое обслуживание	10	300	100000
Охота и рыбалка	10	300	2500
Причалы для маломерных судов	определяется расчетом		
Поля для гольфа и конных прогулок	определяется расчетом		
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Культурное развитие	12	100	10000
Религиозное использование	12	300	2800
Общественное питание	8	40	10000
Обслуживание автотранспорта	2,5	10	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

18.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 25 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

18.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть

застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

18.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов**

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежащем архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

### **Спортивные учреждения**

1) объем – динамичность, асимметричность, сочетание простых и сложных геометрических форм, легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы – пастельные и нейтральные тона;  
- декоративные и конструктивные элементы – яркие, чистые, контрастные тона, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Рекомендуемые архитектурные стили – техно, хай тек.

### **Общественные здания и сооружения (за исключением спортивных учреждений)**

1) объем – гармоничность, максимальное сочетание с окружающей природной средой. Здания должны быть максимально остеклены и соответствовать принципам органической архитектуры.

2) цвет - требования к цвету не предъявляются.

3) отделочные материалы – натуральные и имитирующие их материалы.

Рекомендуемый архитектурный стиль – органика.

## **18.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

18.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим

правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**18.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **19. Зона кладбищ (СН-1).**

**19.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**19.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) ритуальная деятельность;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) земельные участки (территории) общего пользования.

**19.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) религиозное использование;
- 3) магазины.

**19.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;
- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) объекты благоустройства.

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

**19.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных**

участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Ритуальная деятельность	10	100	400000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Религиозное использование	12	300	2800
Магазины	8	40	400

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

4) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

19.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 4 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 30 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 8 м.

19.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70 %.

19.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции



объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,7.

### **19.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

19.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
  - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
  - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
  - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
  - режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
  - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
  - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**19.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **20. Зона развития кладбищ (СН-1Р).**

**20.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**20.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) ритуальная деятельность;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) земельные участки (территории) общего пользования.

**20.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) религиозное использование;
- 3) магазины.

**20.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;
- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) объекты благоустройства.

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

20.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Ритуальная деятельность	10	100	400000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Религиозное использование	12	300	2800
Магазины	8	40	400

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

4) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

22.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 4 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 30 м;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 8 м.

22.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70 %.

22.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,7.

### **20.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

20.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Новоластунского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

20.3.2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн.

### **20.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **21. Зона развития объектов размещения отходов потребления (СН-2Р).**

### **21.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **21.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) специальная деятельность;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) земельные участки (территории) общего пользования.

#### **21.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание.

#### **21.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) стоянка для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) хозяйственная площадка;
- 4) площадка для мусорных контейнеров;
- 5) навес;
- 6) герметичный септик;
- 7) объекты благоустройства.

### **21.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

21.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Специальная деятельность	10	100	360000
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

- 1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом

выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

21.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт;

2) предельное количество этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): определяется расчетом;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): 4 м.

21.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

21.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

### **21.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

21.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**21.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

## **ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

### **22. Зона озеленения специального назначения (ИБ-1).**

**22.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**22.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) земельные участки (территории) общего пользования;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 4) охрана природных территорий.

**22.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) отдых (рекреация);
- 3) общее пользование водными объектами;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) гидротехнические сооружения;
- 6) резервные леса.

**22.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) площадка для мусорных контейнеров;
- 2) навес;
- 3) объекты благоустройства.

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

22.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000

Отдых (рекреация)	2	4	100000
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		
Резервные леса	не устанавливается		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

22.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: 1 эт;

2) предельная высота объектов капитального строительства (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): определяется расчетом.

22.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 10 %.

22.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,1.

### **22.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

22.3.1. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов и инженерных и гидротехнических сооружений.

22.3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;

- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;

- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным

планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;

- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**22.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

### **23. Зона развития озеленения специального назначения (ИБ-1Р).**

**23.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**23.1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 1) земельные участки (территории) общего пользования;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 4) охрана природных территорий.

**23.1.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) отдых (рекреация);
- 3) общее пользование водными объектами;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) гидротехнические сооружения;
- 6) резервные леса.

**23.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) площадка для мусорных контейнеров;
- 2) навес;
- 3) объекты благоустройства.

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

23.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка,
	Ширина, м	Площадь, кв. м	



			КВ. М
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению		
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению		
Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежит установлению		
Охрана природных территорий	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Отдых (рекреация)	2	4	100000
Общее пользование водными объектами	не устанавливается		
Специальное пользование водными объектами	не устанавливается		
Гидротехнические сооружения	определяется расчетом		
Резервные леса	не устанавливается		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

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

1) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

23.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество этажей объектов капитального строительства: 1 эт;

2) предельная высота объектов капитального строительства (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа): определяется расчетом.

23.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 10 %.

23.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,1.

### **23.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

23.3.1. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов и инженерных и гидротехнических сооружений.

23.3.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

1) установленному виду разрешенного использования;

2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства;

3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации ;
- режиму водоохранных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Среднечелбасского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;

4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;

5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

**23.4. В границах территориальной зоны осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.**

Архитектор

Е.А. Токарев

Нач. ПТО

Л.А. Гострая