

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 карту градостроительного зонирования и
градостроительные регламенты
правил землепользования и застройки
Старолеушковского сельского поселения
Павловского района Краснодарского края

13-19-ПЗЗ

2019 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 карту градостроительного зонирования и
градостроительные регламенты
правил землепользования и застройки
Старолеушковского сельского поселения
Павловского района Краснодарского края

13-19-ПЗЗ

Директор

Лихо И.В.

Нач. ПТО

Жидок Е.Ю.

Разработал

Токарев Е.А.

2019 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 малоэтажной жилой застройки (Ж-МЗ).

2. Общественно-деловые зоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).

3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона предприятий, производств и объектов III-V класса опасности (П-3);
- зона предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4);
- зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1);
- зона транспортной инфраструктуры (ИТ-2);
- зона объектов придорожного сервиса (ИТ-3).

4. Зоны сельскохозяйственного использования:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2).

5. Зоны рекреационного назначения:

- зона рекреационного назначения (Р-1).

6. Зоны специального назначения:

- зона кладбищ (СН-1).

7. Иные виды территориальных зон:

- зона развития застройки индивидуальными жилыми домами, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (Ж-1Р);
- зона общественно-жилого назначения (О-Ж);
- зона развития объектов общественно-делового назначения в реконструируемой жилой застройке (О-ЖР);
- зона перспективного развития общественно-жилой застройки, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (О-ЖРП);
- зона развития объектов делового, общественного и коммерческого назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (ОД-1Р);
- зона производственных и общественных объектов V класса опасности (П-О);
- зона развития промышленных и агропромышленных объектов и производств, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков для выращивания зерновых и сельскохозяйственных культур, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (П-Р);
- зона развития объектов коммунально-складского назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (К-СР);

- зона развития объектов придорожного сервиса, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (ИТ-3Р);
- зона развития территорий рекреационного назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о благоустройстве территорий (Р-1Р);
- зона рекреационно-досугового назначения (Р-2);
- зона развития объектов рекреационно-досугового назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (Р-2Р).
- зона озеленения специального назначения с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет (ИБ-1).

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) предоставление коммунальных услуг;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) историко-культурная деятельность;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) улично-дорожная сеть;
- 9) благоустройство территории;

- 10) парки культуры и отдыха;
- 11) ведение садоводства;
- 12) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 13) ведение огородничества.

1.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) передвижное жилье;
- 3) хранение автотранспорта;
- 4) социальное обслуживание;
- 5) дома социального обслуживания;
- 6) оказание социальной помощи населению;
- 7) оказание услуг связи;
- 8) общежития;
- 9) бытовое обслуживание;
- 10) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 11) религиозное использование;
- 12) осуществление религиозных обрядов;
- 13) религиозное управление и образование;
- 14) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 15) деловое управление;
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) общественное питание;
- 19) гостиничное обслуживание;
- 20) служебные гаражи;
- 21) автомобильные мойки;
- 22) ремонт автомобилей;
- 23) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 24) площадки для занятий спортом.

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	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Ведение огородничества	12	300	7000
Ведение садоводства	12	300	1500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Передвижное жилье	12	100	10000
Хранение автотранспорта	3	18	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500

Религиозное управление и образование	12	100	2500
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	8	100	2500
Деловое управление	10	100	2500
Рынки	12	100	2500
Магазины	8	40	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500
Автомобильные мойки	8	100	2500
Ремонт автомобилей	8	100	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	10000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000

В существующей жилой застройке для случаев уточнения границ земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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 существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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

1.3.3. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

2. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-МЗ).

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

2.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) историко-культурная деятельность;
- 8) земельные участки (территории) общего пользования;
- 9) улично-дорожная сеть;
- 10) благоустройство территории;
- 11) парки культуры и отдыха;
- 12) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 13) хранение автотранспорта;
- 14) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 15) площадки для занятий спортом;

2.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) передвижное жилье;
- 2) ведение садоводства;
- 3) социальное обслуживание;
- 5) дома социального обслуживания;
- 6) оказание социальной помощи населению;
- 7) оказание услуг связи;

- 8) общежития;
- 9) бытовое обслуживание;
- 10) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 11) религиозное использование;
- 12) осуществление религиозных обрядов;
- 13) религиозное управление и образование;
- 14) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 15) деловое управление;
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) общественное питание;
- 19) гостиничное обслуживание;
- 20) служебные гаражи;
- 21) автомобильные мойки;
- 22) ремонт автомобилей;
- 25) ведение огородничества.

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
	Ширина, м	Площадь, кв. м	

			участка, кв. м
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Ведение огородничества	12	300	7000
Передвижное жилье	12	100	10000
Ведение садоводства	12	300	1500
Хранение автотранспорта	3,5	12	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	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
Служебные гаражи	2,5	10	2500
Автомобильные мойки	8	100	2500
Ремонт автомобилей	8	100	2500

Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	10000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000

В существующей жилой застройке для случаев уточнения границ земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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 существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 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 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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

2.3.3. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

3. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).

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

3.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) предоставление коммунальных услуг;
- 3) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 4) социальное обслуживание;
- 5) дома социального обслуживания;
- 6) оказание социальной помощи населению;
- 7) оказание услуг связи;
- 8) общежития;
- 9) бытовое обслуживание;
- 10) здравоохранение;
- 11) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 12) стационарное медицинское обслуживание;
- 13) медицинские организации особого назначения;
- 14) среднее и высшее профессиональное образование;
- 15) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 16) парки культуры и отдыха;
- 17) цирки и зверинцы;
- 18) религиозное использование;
- 19) осуществление религиозных обрядов;
- 20) религиозное управление и образование;
- 21) общественное управление;
- 22) обеспечение научной деятельности;
- 23) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 24) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 25) деловое управление;

26) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

27) рынки;

28) магазины;

29) банковская и страховая деятельность;

30) общественное питание;

31) гостиничное обслуживание;

32) развлекательные мероприятия;

33) проведение азартных игр;

34) выставочно-ярмарочная деятельность;

35) обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;

36) обеспечение занятий спортом в помещениях;

37) площадки для занятий спортом;

38) оборудованные площадки для занятий спортом;

39) хранение автотранспорта;

40) обслуживание перевозок пассажиров;

41) стоянки транспорта общего пользования;

42) обеспечение внутреннего правопорядка;

43) историко-культурная деятельность;

44) земельные участки (территории) общего пользования;

45) улично-дорожная сеть;

46) благоустройство территории;

47) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

48) приюты для животных.

3.1.2. Условно разрешенные виды использования:

1) для индивидуального жилищного строительства;

2) блокированная жилая застройка;

3) дошкольное начальное и среднее образование;

4) служебные гаражи;

5) пищевая промышленность.

3.1.3. 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.

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, кв.м. кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	10000
Социальное обслуживание	12	100	10000
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	10000
Здравоохранение	12	100	50000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	50000
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	50000
Медицинские организации особого назначения	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Цирки и зверинцы	12	100	100000
Религиозное использование	12	300	10000
Осуществление религиозных обрядов	12	100	10000
Религиозное управление и образование	12	100	10000
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
Развлекательные мероприятия	12	300	50000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	20	1000	200000
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Обслуживание перевозок пассажиров;	3	12	10000
Стоянки транспорта общего пользования	10	500	10000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Пищевая промышленность	12	100	10000
Приюты для животных	12	100	

В существующей жилой застройке, для случаев уточнения границ земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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 и проездов до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях существующей застройки, объекты

капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 8 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: 80 %.

3.2.5. 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 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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

4. Зона предприятий, производств и объектов III-V класса опасности (П-3).

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

4.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) недропользование;
- 2) тяжелая промышленность;
- 3) автомобилестроительная промышленность;
- 4) легкая промышленность;
- 5) фармацевтическая промышленность;
- 6) пищевая промышленность;
- 7) нефтехимическая промышленность;
- 8) строительная промышленность;
- 9) энергетика;
- 10) связь;
- 11) склады;
- 12) складские площадки;
- 13) целлюлозно-бумажная промышленность;
- 14) научно-производственная деятельность;
- 15) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 16) стоянки транспорта общего пользования;
- 17) предоставление коммунальных услуг;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования;
- 19) улично-дорожная сеть;
- 20) благоустройство территории;
- 21) хранение автотранспорта;
- 22) обеспечение сельскохозяйственного производства.

4.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) служебные гаражи;
- 2) объекты дорожного сервиса;
- 3) заправка транспортных средств;
- 4) обеспечение дорожного отдыха;
- 5) автомобильные мойки;
- 6) ремонт автомобилей;
- 7) обеспечение научной деятельности;
- 8) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней

областях.

4.1.3. 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.

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 земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Недропользование	20	1000	250000
Тяжелая промышленность	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность	20	1000	250000
Легкая промышленность	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность	20	1000	250000
Пищевая промышленность	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность	20	1000	250000
Строительная промышленность	20	1000	250000
Энергетика	10	100	250000
Связь	5	25	250000
Склады	20	1000	250000
Складские площадки	20	100	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность	20	1000	250000
Научно-производственная деятельность	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	20	1000	250000

Стоянки транспорта общего пользования	20	1000	10000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ремонт автомобилей	10	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Хранение автотранспорта	10	300	50000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000

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 и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства: 8 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 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.

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 водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;

- режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Старолеушковского 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 предприятий, производств и объектов IV-V класса опасности (П-4).

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

5.1.1. Основные виды разрешенного использования:

1) недропользование;

2) тяжелая промышленность;

- 3) автомобилестроительная промышленность;
- 4) легкая промышленность;
- 5) фармацевтическая промышленность;
- 6) пищевая промышленность;
- 7) нефтехимическая промышленность;
- 8) строительная промышленность;
- 9) энергетика;
- 10) связь;
- 11) склады;
- 12) складские площадки;
- 13) целлюлозно-бумажная промышленность;
- 14) научно-производственная деятельность;
- 15) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 16) стоянки транспорта общего пользования;
- 17) предоставление коммунальных услуг;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования;
- 19) улично-дорожная сеть;
- 20) благоустройство территории;
- 21) хранение автотранспорта;
- 22) обеспечение сельскохозяйственного производства.

5.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) служебные гаражи;
- 2) объекты дорожного сервиса;
- 3) заправка транспортных средств;
- 4) обеспечение дорожного отдыха;
- 5) автомобильные мойки;
- 6) ремонт автомобилей;
- 7) обеспечение научной деятельности;
- 8) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 9) деловое управление;
- 10) магазины;
- 11) бытовое обслуживание.

5.1.3. 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.

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	
Недропользование	20	1000	250000
Тяжелая промышленность	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность	20	1000	250000
Легкая промышленность	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность	20	1000	250000
Пищевая промышленность	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность	20	1000	250000
Строительная промышленность	20	1000	250000
Энергетика	10	100	250000
Связь	5	25	250000
Склады	20	1000	250000
Складские площадки	20	100	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность	20	1000	250000
Научно-производственная деятельность	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	20	1000	250000
Стоянки транспорта общего пользования	20	1000	10000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ремонт автомобилей	10	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области	20	4000	40000

гидрометеорологии и смежных с ней областях			
Деловое управление	12	100	10000
Магазины	8	40	26000
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Хранение автотранспорта	10	300	50000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000

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 основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства: 8 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 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

[illegible]

и дверей, ограждения									
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

3) отделочные материалы – современные строительные и отделочные материалы.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

6. Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1).

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

6.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) предоставление коммунальных услуг;
- 2) земельные участки (территории) общего пользования.
- 3) улично-дорожная сеть;
- 4) благоустройство территории;

6.1.2. Условно разрешенные виды использования:

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

6.1.3. 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.

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	
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Энергетика	10	100	250000
Связь	5	25	250000
Трубопроводный транспорт	1	10	250000

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): 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 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.

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

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

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 м.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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 транспортной инфраструктуры (ИТ-2).

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

7.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) железнодорожный транспорт;
- 2) автомобильный транспорт;
- 3) размещение автомобильных дорог;
- 4) обслуживание перевозок пассажиров;
- 5) стоянки транспорта общего пользования;
- 6) трубопроводный транспорт;
- 7) предоставление коммунальных услуг;
- 8) историко-культурная деятельность;
- 9) земельные участки (территории) общего пользования;
- 10) улично-дорожная сеть;
- 11) благоустройство территории;

7.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) хранение автотранспорта;
- 2) служебные гаражи;
- 3) объекты дорожного сервиса;
- 4) заправка транспортных средств;
- 5) обеспечение дорожного отдыха;
- 6) автомобильные мойки;
- 7) ремонт автомобилей.

7.1.3. 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.

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:

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

			участка, кв. м
Железнодорожный транспорт	10	1000	2000000
Автомобильный транспорт	10	1000	1000000
Размещение автомобильных дорог	10	1000	1000000
Обслуживание перевозок пассажиров;	3	12	10000
Стоянки транспорта общего пользования	10	500	10000
Трубопроводный транспорт	1	10	250000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Хранение автотранспорта	3	18	2500
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ремонт автомобилей	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.

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): 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.

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

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

2) предельное количество надземных 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.

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.

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

7.3.2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «автомобильный транспорт», «размещение автомобильных дорог», «улично-дорожная сеть».

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

8. Зона придорожного сервиса (ИТ-3).

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

8.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) хранение автотранспорта;
- 2) служебные гаражи;
- 3) объекты дорожного сервиса;
- 4) заправка транспортных средств;
- 5) обеспечение дорожного отдыха;
- 6) автомобильные мойки;
- 7) ремонт автомобилей;
- 8) автомобильный транспорт;
- 9) размещение автомобильных дорог;
- 10) обслуживание перевозок пассажиров;
- 11) стоянки транспорта общего пользования;
- 12) земельные участки (территории) общего пользования;
- 13) улично-дорожная сеть;
- 14) благоустройство территории..

8.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) гостиничное обслуживание;
- 2) рынки;
- 3) магазины;
- 4) общественное питание;
- 5) склады.

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	
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ремонт автомобилей	10	100	10000
Автомобильный транспорт	6	100	100000
Размещение автомобильных дорог	10	1000	1000000
Обслуживание перевозок пассажиров;	3	12	10000
Стоянки транспорта общего пользования	10	500	10000
Земельные участки (территории) общего	1	1	100000

пользования			
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Гостиничное обслуживание	12	100	10000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000
Склады	20	1000	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): 3 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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 надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт.;

2) предельное количество надземных 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.

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: 60 %.

8.2.5. 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.

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.

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

9. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).

9.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) растениеводство;
- 2) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 3) овощеводство;
- 4) выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;
- 5) садоводство;
- 6) выращивание льна и конопли;
- 7) историко-культурная деятельность;
- 8) земельные участки (территории) общего пользования;
- 9) улично-дорожная сеть;
- 10) благоустройство территории;
- 11) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 12) охрана природных территорий;
- 13) ведение огородничества;
- 14) сенокошение;
- 15) выпас сельскохозяйственных животных.

9.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) пчеловодство;
- 2) научное обеспечение сельского хозяйства;
- 3) питомники;
- 4) обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 5) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 6) трубопроводный транспорт;
- 7) животноводство.

9.1.3. 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.

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	
Растениеводство	10	300	1000000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Овощеводство	10	300	1000000
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	10	300	1000000
Садоводство	10	300	1000000
Выращивание льна и конопли	10	300	1000000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Скотоводство	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Пчеловодство	10	300	1000000
Научное обеспечение сельского хозяйства	10	300	1000000
Питомники	10	300	1000000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Трубопроводный транспорт	1	10	250000
Животноводство	10	300	1000000
Деятельность по особой охране и изучению природы	1	1	1000000
Охрана природных территорий	1	1	1000000
Ведение огородничества	10	300	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.

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 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.

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

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

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 м.

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: 20 %.

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

- коэффициент застройки земельного участка: 0,2.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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 объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2).

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

10.1.1. 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) научно-производственная деятельность;
- 16) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 17) ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- 18) питомники;
- 19) обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 20) земельные участки (территории) общего пользования;
- 21) ведение садоводства;
- 22) сенокошение;
- 23) выпас сельскохозяйственных животных;
- 24) трубопроводный транспорт;
- 25) предоставление коммунальных услуг.

10.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 2) ведение огородничества.

10.1.3. 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.

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	
Растениеводство	10	300	1000000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Овощеводство	10	300	1000000
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	10	300	1000000
Садоводство	10	300	1000000
Выращивание льна и конопли	10	300	1000000
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
Научно-производственная деятельность	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	10	300	1000000
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	30	15000	25000
Питомники	10	300	1000000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Ведение садоводства	12	300	1500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Ведение огородничества	12	300	1500

Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Трубопроводный транспорт	1	10	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.

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 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.

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

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 3 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения: 20 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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

11. Зона рекреационного назначения (Р-1).

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

11.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдых (рекреация);
- 2) площадки для занятий спортом;
- 3) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 4) водный спорт;
- 5) историко-культурная деятельность;
- 6) земельные участки (территории) общего пользования.
- 7) улично-дорожная сеть;
- 8) благоустройство территории;
- 9) парки культуры и отдыха;
- 10) общее пользование водными объектами;
- 11) охрана природных территорий.

11.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 2) специальное пользование водными объектами.

11.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) гостевая парковка;
- 2) площадка для мусорных контейнеров;
- 3) объекты благоустройства;
- 4) скважина для полива;
- 5) нестационарные объекты торговли (лотки, автоматы, палатки);
- 6) спортивные детские площадки;

- 7) сезонные аттракционы;
- 8) общественные туалеты;
- 9) выставочные экспозиции.

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	
Отдых (рекреация)	2	4	150000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Водный спорт	2	4	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Деятельность по особой охране и изучению природы	1	1	100000
Охрана природных территорий	1	1	100000
Общее пользование водными объектами	2	4	100000
Специальное пользование водными объектами	2	4	100000

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 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.

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

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. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры.

11.3.2. 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

12. Зона кладбищ (СН-1).

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

12.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) ритуальная деятельность;
- 2) историко-культурная деятельность;
- 3) земельные участки (территории) общего пользования;
- 4) улично-дорожная сеть;
- 5) благоустройство территории.

12.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- не установлены.

12.1.3. 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.

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	
Ритуальная деятельность	10	100	400000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000

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 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.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 30 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 8 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: 70 %.

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

- коэффициент застройки земельного участка: 0,7.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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

ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

13. Зона развития застройки индивидуальными жилыми домами, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (Ж-1Р).

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

13.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) блокированная жилая застройка;
- 4) предоставление коммунальных услуг;
- 5) дошкольное начальное и среднее образование;
- 6) историко-культурная деятельность;
- 7) земельные участки (территории) общего пользования;
- 8) улично-дорожная сеть;
- 9) благоустройство территории;
- 10) парки культуры и отдыха;
- 11) ведение огородничества;
- 12) ведение садоводства;
- 13) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 14) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 15) площадки для занятий спортом;
- 16) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 17) сенокошение;
- 18) выпас сельскохозяйственных животных.

13.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) хранение автотранспорта;
- 3) религиозное использование;
- 4) осуществление религиозных обрядов;
- 5) религиозное управление и образование;
- 6) общественное питание;
- 7) гостиничное обслуживание;
- 8) служебные гаражи;
- 9) социальное обслуживание;
- 10) дома социального обслуживания;

- 11) оказание социальной помощи населению;
- 12) оказание услуг связи;
- 13) общежития;
- 14) бытовое обслуживание;
- 15) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 16) магазины.

13.1.3. 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).

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	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	5000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000

Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Ведение огородничества	12	300	10000
Ведение садоводства	12	300	1500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Магазины	8	40	2500
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	10000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000

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 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.

Допускается 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.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

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

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: 60 %.

13.2.5. 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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

13.3.2. 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

13.3.3. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

14. Зона общественно-жилого назначения (О-Ж).

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

14.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) коммунальное обслуживание;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 8) социальное обслуживание;
- 9) дома социального обслуживания;
- 10) оказание социальной помощи населению;
- 11) оказание услуг связи;
- 12) общежития;
- 13) бытовое обслуживание;
- 14) здравоохранение;

- 15) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 16) стационарное медицинское обслуживание;
- 17) дошкольное начальное и среднее образование;
- 18) среднее и высшее профессиональное образование;
- 19) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 20) парки культуры и отдыха;
- 21) религиозное использование;
- 22) осуществление религиозных обрядов;
- 23) религиозное управление и образование;
- 24) общественное управление;
- 25) деловое управление;
- 26) магазины;
- 27) банковская и страховая деятельность;
- 28) гостиничное обслуживание;
- 29) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 30) площадки для занятий спортом;
- 31) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 32) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 33) историко-культурная деятельность;
- 34) земельные участки (территории) общего пользования;
- 35) улично-дорожная сеть;
- 36) благоустройство территории.

14.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение научной деятельности;
- 2) обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях;
- 3) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 4) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- 5) рынки;
- 6) общественное питание;
- 7) развлекательные мероприятия;
- 8) проведение азартных игр;
- 9) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 10) пищевая промышленность;
- 11) хранение автотранспорта;
- 12) служебные гаражи;
- 13) автомобильные мойки;
- 14) ремонт автомобилей.
- 15) ведение огородничества.

14.1.3. 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).

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, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Здравоохранение	12	100	10000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	10000
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000

Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Общественное управление	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Магазины	8	40	5000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях	12	100	10000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	15000
Рынки	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500
Развлекательные мероприятия	12	300	10000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	12	100	10000
Пищевая промышленность	12	100	10000
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ведение огородничества	12	300	1500

В существующей жилой застройке для случаев уточнения границ земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного

строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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 со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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): 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 менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения:

20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 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: 60 %.

14.2.5. 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: 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, 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.

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

14.3.2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

15. Зона развития объектов общественно-делового назначения в реконструируемой жилой застройке (О-ЖР).

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

15.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) коммунальное обслуживание;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 8) социальное обслуживание;
- 9) дома социального обслуживания;
- 10) оказание социальной помощи населению;
- 11) оказание услуг связи;
- 12) общежития;
- 13) бытовое обслуживание;
- 14) здравоохранение;
- 15) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 16) стационарное медицинское обслуживание;
- 17) дошкольное начальное и среднее образование;
- 18) среднее и высшее профессиональное образование;
- 19) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 20) парки культуры и отдыха;
- 21) религиозное использование;
- 22) осуществление религиозных обрядов;
- 23) религиозное управление и образование;
- 24) общественное управление;
- 25) деловое управление;
- 26) магазины;
- 27) банковская и страховая деятельность;
- 28) гостиничное обслуживание;
- 29) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 30) площадки для занятий спортом;
- 31) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 32) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 33) историко-культурная деятельность;
- 34) земельные участки (территории) общего пользования;
- 35) улично-дорожная сеть;
- 36) благоустройство территории.

15.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение научной деятельности;
- 2) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 3) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 4) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- 5) рынки;
- 6) общественное питание;
- 7) развлекательные мероприятия;
- 8) проведение азартных игр;
- 9) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 10) хранение автотранспорта;
- 11) служебные гаражи;
- 12) автомобильные мойки;
- 13) ремонт автомобилей.

15.1.3. 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).

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	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	7000
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	7000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	2500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500

Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Здравоохранение	12	100	10000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	10000
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Общественное управление	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Магазины	8	40	5000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	12	100	10000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	15000
Рынки	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500
Развлекательные мероприятия	12	300	10000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	12	100	10000
Хранение автотранспорта	4	24	2500

Служебные гаражи	2,5	10	2500
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000

В существующей жилой застройке для случаев уточнения границ земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», предельная минимальная ширина таких земельных участков – 8 м.

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

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 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): 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 менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

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

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.

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 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.

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

15.3.1. 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 Старолеушковского 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.

15.3.2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

16. Зона перспективного развития общественно-жилой застройки, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (О-ЖРП).

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

16.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) для индивидуального жилищного строительства;
- 2) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) блокированная жилая застройка;
- 5) коммунальное обслуживание;
- 6) предоставление коммунальных услуг;
- 7) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 8) социальное обслуживание;
- 9) дома социального обслуживания;
- 10) оказание социальной помощи населению;
- 11) оказание услуг связи;
- 12) общежития;
- 13) бытовое обслуживание;
- 14) здравоохранение;
- 15) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 16) стационарное медицинское обслуживание;
- 17) дошкольное начальное и среднее образование;
- 18) среднее и высшее профессиональное образование;
- 19) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 20) парки культуры и отдыха;
- 21) религиозное использование;
- 22) осуществление религиозных обрядов;
- 23) религиозное управление и образование;
- 24) общественное управление;
- 25) деловое управление;
- 26) магазины;
- 27) банковская и страховая деятельность;
- 28) гостиничное обслуживание;
- 29) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 30) площадки для занятий спортом;
- 31) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 32) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 33) историко-культурная деятельность;
- 34) земельные участки (территории) общего пользования;
- 35) улично-дорожная сеть;
- 36) благоустройство территории;
- 37) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 38) сенокошение;
- 39) выпас сельскохозяйственных животных.

16.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 2) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 3) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 4) рынки;
- 5) общественное питание;
- 6) развлекательные мероприятия;
- 7) проведение азартных игр;
- 8) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 9) хранение автотранспорта;
- 10) служебные гаражи.

16.1.3. 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).

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	
Для индивидуального жилищного строительства	12	300	2500
Для ведения личного подсобного хозяйства	12	500	5000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12	300	15000
Блокированная жилая застройка	12	300	3500
Коммунальное обслуживание	1	10	2500
Предоставление коммунальных услуг	1	10	2500
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	2500
Социальное обслуживание	12	100	2500
Дома социального обслуживания	12	100	2500

Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500
Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	2500
Здравоохранение	12	100	10000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	2500
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	10000
Дошкольное начальное и среднее образование	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Религиозное использование	12	100	2500
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2500
Религиозное управление и образование	12	100	2500
Общественное управление	12	100	2500
Деловое управление	12	100	2500
Магазины	8	40	5000
Банковская и страховая деятельность;	12	100	2500
Гостиничное обслуживание	12	100	2500
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	250000
Площадки для занятий спортом	2	4	250000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	250000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	12	100	10000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	12	100	2500
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	15000
Рынки	12	100	2500
Общественное питание	8	40	2500

Развлекательные мероприятия	12	300	10000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	12	100	10000
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	2500

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 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.

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.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 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.

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.

Объекты спортивного назначения

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

16.3.2. 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

16.3.3. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

17. Зона развития объектов делового, общественного и коммерческого назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до

принятия решения о застройке территорий (ОД-1Р).

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

17.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) предоставление коммунальных услуг;
- 3) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 4) социальное обслуживание;
- 5) дома социального обслуживания;
- 6) оказание социальной помощи населению;
- 7) оказание услуг связи;
- 8) общежития;
- 9) бытовое обслуживание;
- 10) здравоохранение;
- 11) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 12) стационарное медицинское обслуживание;
- 13) медицинские организации особого назначения;
- 14) среднее и высшее профессиональное образование;
- 15) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 16) парки культуры и отдыха;
- 17) цирки и зверинцы;
- 18) религиозное использование;
- 19) осуществление религиозных обрядов;
- 20) религиозное управление и образование;
- 21) общественное управление;
- 22) обеспечение научной деятельности;
- 23) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 24) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 25) деловое управление;
- 26) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- 27) рынки;
- 28) магазины;
- 29) банковская и страховая деятельность;
- 30) общественное питание;
- 31) гостиничное обслуживание;
- 32) развлекательные мероприятия;
- 33) проведение азартных игр;
- 34) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 35) обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- 36) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 37) площадки для занятий спортом;
- 38) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 39) хранение автотранспорта;
- 40) обслуживание перевозок пассажиров;
- 41) стоянки транспорта общего пользования;
- 42) историко-культурная деятельность;
- 43) земельные участки (территории) общего пользования;
- 44) улично-дорожная сеть;
- 45) благоустройство территории;

- 46) служебные гаражи;
- 47) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 48) сенокошение;
- 49) выпас сельскохозяйственных животных;
- 50) приюты для животных.

17.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение дорожного отдыха;
- 2) автомобильные мойки;
- 3) ремонт автомобилей;
- 4) склады.

17.1.3. 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.

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	
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	12	100	10000
Социальное обслуживание	12	100	10000
Дома социального обслуживания	12	100	2500
Оказание социальной помощи населению	12	100	2500
Оказание услуг связи	12	100	2500

Общежития	12	100	2500
Бытовое обслуживание	8	40	10000
Здравоохранение	12	100	50000
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12	100	50000
Стационарное медицинское обслуживание	12	100	50000
Медицинские организации особого назначения	12	100	50000
Среднее и высшее профессиональное образование	12	100	50000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Цирки и зверинцы	12	100	100000
Религиозное использование	12	300	5000
Осуществление религиозных обрядов	12	100	5000
Религиозное управление и образование	12	100	5000
Общественное управление	12	100	10000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии 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
Развлекательные мероприятия	12	300	50000
Проведение азартных игр	12	300	10000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	20	1000	200000
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Обслуживание перевозок пассажиров;	3	12	10000
Стоянки транспорта общего пользования	10	500	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего	1	1	100000

пользования			
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	8	100	2500
Ремонт автомобилей	8	100	2500
Склады	10	100	25000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Приюты для животных	12	100	

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 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 регламентами, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 8 м.

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: 80 %.

17.2.5. 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.

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

17.3.1. 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

17.3.2. В границах территориальной зоны запрещена стоянка сельскохозяйственной техники и автомобилей грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением стоянки на земельных участках, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «улично-дорожная сеть».

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

18. Зона производственных и общественных объектов V класса опасности (П-О).

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

18.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) недропользование;
- 2) тяжелая промышленность;
- 3) автомобилестроительная промышленность;
- 4) легкая промышленность;
- 5) фармацевтическая промышленность;
- 6) пищевая промышленность;
- 7) нефтехимическая промышленность;
- 8) строительная промышленность;
- 9) энергетика;
- 10) связь;
- 11) склады;
- 12) складские площадки;
- 13) целлюлозно-бумажная промышленность;
- 14) научно-производственная деятельность;
- 15) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 16) стоянки транспорта общего пользования;
- 17) коммунальное обслуживание;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования;
- 19) улично-дорожная сеть;
- 20) благоустройство территории;
- 21) хранение автотранспорта;
- 22) обеспечение внутреннего правопорядка.

18.1.2. 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) развлекательные мероприятия;
- 11) проведение азартных игр;
- 12) служебные гаражи;
- 13) объекты дорожного сервиса;
- 14) заправка транспортных средств;
- 15) обеспечение дорожного отдыха;
- 16) автомобильные мойки;
- 17) ремонт автомобилей;
- 18) выставочно-ярмарочная деятельность.

18.1.3. 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.

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	
Недропользование	20	1000	250000
Тяжелая промышленность	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность	20	1000	250000

Легкая промышленность	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность	20	1000	250000
Пищевая промышленность	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность	20	1000	250000
Строительная промышленность	20	1000	250000
Энергетика	10	100	250000
Связь	5	25	250000
Склады	20	1000	250000
Складские площадки	20	1000	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность	20	1000	250000
Научно-производственная деятельность	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	20	1000	250000
Стоянки транспорта общего пользования	20	1000	10000
Коммунальное обслуживание	1	10	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
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
Развлекательные мероприятия	50	5000	50000
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	50000
Заправка транспортных средств	10	100	50000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	50000
Автомобильные мойки	10	100	50000
Ремонт автомобилей	10	100	50000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000

Хранение автотранспорта	4	24	2500
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.

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 со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м. В условиях существующей застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии сложившейся застройки;

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 размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ соседнего земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 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 техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

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

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства: 8 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 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: 80 %.

18.2.5. 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.

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

19. Зона развития промышленных и агропромышленных объектов и производств, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков для выращивания зерновых и сельскохозяйственных культур, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (П-Р).

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

19.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) недропользование;
- 2) тяжелая промышленность;
- 3) автомобилестроительная промышленность;
- 4) легкая промышленность;
- 5) фармацевтическая промышленность;
- 6) пищевая промышленность;
- 7) нефтехимическая промышленность;
- 8) строительная промышленность;

- 9) энергетика;
- 10) связь;
- 11) склады;
- 12) складские площадки;
- 13) целлюлозно-бумажная промышленность;
- 14) научно-производственная деятельность;
- 15) хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 16) стоянки транспорта общего пользования;
- 17) предоставление коммунальных услуг;
- 18) земельные участки (территории) общего пользования;
- 19) улично-дорожная сеть;
- 20) благоустройство территории;
- 21) деловое управление;
- 22) служебные гаражи;
- 23) животноводство;
- 24) скотоводство;
- 25) звероводство;
- 26) птицеводство;
- 27) свиноводство;
- 28) овощеводство;
- 29) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 30) сенокошение;
- 31) выпас сельскохозяйственных животных;
- 32) обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 33) общественное питание;
- 34) специальная деятельность;
- 35) хранение автотранспорта;
- 36) объекты дорожного сервиса;
- 37) заправка транспортных средств;
- 38) обеспечение дорожного отдыха;
- 39) автомобильные мойки;
- 40) ремонт автомобилей.

19.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) обеспечение научной деятельности;
- 2) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- 3) выставочно-ярмарочная деятельность.

19.1.3. 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.

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	
Недропользование	20	1000	250000
Тяжелая промышленность	20	1000	250000
Автомобилестроительная промышленность	20	1000	250000
Легкая промышленность	20	1000	250000
Фармацевтическая промышленность	20	1000	250000
Пищевая промышленность	20	1000	250000
Нефтехимическая промышленность	20	1000	250000
Строительная промышленность	20	1000	250000
Энергетика	10	100	250000
Связь	5	25	250000
Склады	20	1000	250000
Складские площадки	20	1000	250000
Целлюлозно-бумажная промышленность	20	1000	250000
Научно-производственная деятельность	20	1000	250000
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	20	1000	250000
Стоянки транспорта общего пользования	20	1000	10000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Обеспечение научной деятельности	12	100	10000
Обеспечение деятельности в области гидрометрологии и смежных с ней областях	20	4000	40000
Деловое управление	12	100	10000
Общественное питание	8	40	10000
Служебные гаражи	2,5	10	7500

Объекты дорожного сервиса	10	100	50000
Заправка транспортных средств	10	100	50000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	50000
Автомобильные мойки	10	100	50000
Ремонт автомобилей	10	100	50000
Выставочно-ярмарочная деятельность	20	5000	50000
Животноводство	10	300	1000000
Скотоводство	10	300	1000000
Звероводство	10	300	1000000
Птицеводство	10	300	1000000
Свиноводство	10	300	1000000
Овощеводство	10	300	1000000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000
Специальная деятельность	10	100	360000
Хранение автотранспорта	10	300	50000

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.

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 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): 3 м.;

3) 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 надземных этажей объектов капитального строительства: определяется 8 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 30 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: 80 %.

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

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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 объектов коммунально-складского назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (К-СР).

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

20.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) коммунальное обслуживание;
- 2) склады;

- 3) складские площадки;
- 4) земельные участки (территории) общего пользования;
- 5) магазины;
- 6) бытовое обслуживание;
- 7) служебные гаражи;
- 8) стоянки транспорта общего пользования;
- 9) объекты дорожного сервиса;
- 10) заправка транспортных средств;
- 11) обеспечение дорожного отдыха;
- 12) автомобильные мойки;
- 13) ремонт автомобилей
- 14) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 15) сенокошение;
- 16) выпас сельскохозяйственных животных.

20.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) деловое управление;
- 2) выставочно-ярмарочная деятельность.

20.1.3. 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.

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	
Коммунальное обслуживание	1	10	250000
Склады	20	1000	250000
Складские площадки	20	1000	250000

Железнодорожный транспорт	10	1000	2000000
Автомобильный транспорт	6	100	100000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Магазины	12	100	10000
Бытовое обслуживание	12	100	10000
Служебные гаражи	2,5	10	10000
Стоянки транспорта общего пользования	20	1000	10000
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000
Ремонт автомобилей	10	100	10000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Деловое управление	12	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.

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 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): 3 м.;

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

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

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства: 3 эт.;

2) предельная высота объектов капитального строительства: 18 м.

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

20.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,8.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

21. Зона развития объектов придорожного сервиса, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (ИТ-ЗР).

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

21.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) хранение автотранспорта;
- 2) служебные гаражи;
- 3) объекты дорожного сервиса;
- 4) заправка транспортных средств;
- 5) обеспечение дорожного отдыха;
- 6) автомобильные мойки;

- 7) ремонт автомобилей;
- 8) автомобильный транспорт;
- 9) размещение автомобильных дорог;
- 10) обслуживание перевозок пассажиров;
- 11) стоянки транспорта общего пользования;
- 12) земельные участки (территории) общего пользования;
- 13) улично-дорожная сеть;
- 14) благоустройство территории;
- 15) гостиничное обслуживание;
- 16) магазины;
- 17) рынки;
- 18) общественное питание.

21.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) склады.

21.1.3. 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.

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	
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	10000
Заправка транспортных средств	10	100	10000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	10000
Автомобильные мойки	10	100	10000

Ремонт автомобилей	10	100	10000
Автомобильный транспорт	6	100	100000
Размещение автомобильных дорог	10	1000	1000000
Обслуживание перевозок пассажиров;	3	12	10000
Стоянки транспорта общего пользования	10	500	10000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Гостиничное обслуживание	12	100	10000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000
Склады	20	1000	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): 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.

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.

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

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

2) предельное количество надземных 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.

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.

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.

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.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

22. Зона развития территорий рекреационного назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о благоустройстве территорий (Р-1Р).

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

22.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдых (рекреация);
- 2) площадки для занятий спортом;
- 3) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 4) водный спорт;
- 5) историко-культурная деятельность;
- 6) земельные участки (территории) общего пользования.
- 7) улично-дорожная сеть;
- 8) благоустройство территории;
- 9) парки культуры и отдыха;
- 10) общее пользование водными объектами;
- 11) охрана природных территорий;
- 12) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 13) сенокошение;
- 14) выпас сельскохозяйственных животных.

22.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 2) специальное пользование водными объектами.

22.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) гостевая парковка;
- 2) площадка для мусорных контейнеров;
- 3) объекты благоустройства;
- 4) скважина для полива;
- 5) нестационарные объекты торговли (лотки, автоматы, палатки);
- 6) спортивные детские площадки;
- 7) сезонные аттракционы;
- 8) общественные туалеты;
- 9) выставочные экспозиции.

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	
Отдых (рекреация)	2	4	150000

Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Водный спорт	2	4	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Деятельность по особой охране и изучению природы	1	1	100000
Охрана природных территорий	1	1	100000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000
Общее пользование водными объектами	2	4	100000
Специальное пользование водными объектами	2	4	100000

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: не подлежит установлению;

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: не подлежит установлению.

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: 60 %.

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

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

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 объектов инженерной инфраструктуры.

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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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

23. Зона рекреационно-досугового назначения (Р-2).

23.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

23.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- 4) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 5) площадки для занятий спортом;
- 6) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 7) водный спорт;
- 8) спортивные базы;
- 9) природно-познавательный туризм;
- 10) туристическое обслуживание;
- 11) охота и рыбалка;
- 12) причалы для маломерных судов;
- 13) поля для гольфа и конных прогулок;
- 14) историко-культурная деятельность;

- 15) земельные участки (территории) общего пользования;
- 16) улично-дорожная сеть;
- 17) благоустройство территории;
- 18) парки культуры и отдыха;
- 19) общее пользование водными объектами.

23.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 2) цирки и зверинцы;
- 3) осуществление религиозных обрядов;
- 4) общественное питание;
- 5) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 6) охрана природных территорий;
- 7) специальное пользование водными объектами.

23.1.3. 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.

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, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Отдых (рекреация)	2	4	150000
Спорт	2	4	200000
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	20	1000	200000
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Водный спорт	2	4	10000
Спортивные базы	12	500	50000
Природно-познавательный туризм	2	4	100000

Туристическое обслуживание	10	300	100000
Охота и рыбалка	10	300	2500
Причалы для маломерных судов	2	8	500
Поля для гольфа и конных прогулок	2	4	100000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Цирки и зверинцы	12	100	100000
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2800
Общественное питание	8	40	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	1	1	1000000
Охрана природных территорий	1	1	1000000
Общее пользование водными объектами	2	4	100000
Специальное пользование водными объектами	2	4	100000

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 (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 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 надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт.;
- 2) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт.;
- 3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 25 м.;
- 4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

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: 60 %.

23.2.5. 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.

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

23.3.1. 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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

24. Зона развития объектов рекреационно-досугового назначения, с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет, до принятия решения о застройке территорий (Р-2Р).

24.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

24.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдых (рекреация);
- 2) спорт;
- 3) обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- 4) обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 5) площадки для занятий спортом;
- 6) оборудованные площадки для занятий спортом;
- 7) водный спорт;
- 8) спортивные базы;
- 9) природно-познавательный туризм;
- 10) туристическое обслуживание;
- 11) охота и рыбалка;
- 12) причалы для маломерных судов;
- 13) поля для гольфа и конных прогулок;
- 14) историко-культурная деятельность;
- 15) земельные участки (территории) общего пользования;
- 16) улично-дорожная сеть;
- 17) благоустройство территории;
- 18) парки культуры и отдыха;
- 19) общее пользование водными объектами;
- 20) объекты культурно-досуговой деятельности;

- 21) цирки и зверинцы;
- 22) общественное питание;
- 23) развлекательные мероприятия;
- 24) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 25) сенокошение;
- 26) выпас сельскохозяйственных животных.

24.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) осуществление религиозных обрядов;
- 2) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 3) охрана природных территорий;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) магазины;
- 6) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

24.1.3. 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.

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

24.2.1. 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	150000
Спорт	2	4	200000
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	20	1000	200000
Обеспечение занятий спортом в помещениях	12	500	50000
Площадки для занятий спортом	2	4	10000
Оборудованные площадки для занятий спортом	10	1000	50000
Водный спорт	2	4	10000
Спортивные базы	12	500	50000

Природно-познавательный туризм	2	4	100000
Туристическое обслуживание	10	300	100000
Охота и рыбалка	10	300	2500
Причалы для маломерных судов	2	8	500
Поля для гольфа и конных прогулок	2	4	100000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Объекты культурно-досуговой деятельности	2	10	2500
Парки культуры и отдыха	2	10	100000
Цирки и зверинцы	12	100	100000
Осуществление религиозных обрядов	12	100	2800
Общественное питание	8	40	10000
Деятельность по особой охране и изучению природы	1	1	1000000
Охрана природных территорий	1	1	1000000
Общее пользование водными объектами	2	4	100000
Специальное пользование водными объектами	2	4	100000
Развлекательные мероприятия	12	300	50000
Магазины	8	40	10000
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	30	10000	50000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000

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.

24.2.2. 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.

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

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

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

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 25 м.;

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

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

24.2.5. 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.

24.3. Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

24.3.1. 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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

25. Зона озеленения специального назначения с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков, с ограничением срока аренды таких земельных участков до 3-х лет (ИБ-1).

25.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

25.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) земельные участки (территории) общего пользования;
- 2) улично-дорожная сеть;
- 3) благоустройство территории;
- 4) историко-культурная деятельность;
- 5) деятельность по особой охране и изучению природы;
- 6) охрана природных территорий;
- 7) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 8) сенокошение;
- 9) выпас сельскохозяйственных животных.

25.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) предоставление коммунальных услуг;
- 2) отдых (рекреация);
- 3) общее пользование водными объектами;
- 4) специальное пользование водными объектами;
- 5) резервные леса.

25.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

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

25.2.1. 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	1	1	20000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Историко-культурная деятельность	1	1	100000
Деятельность по особой охране и изучению природы	2	4	100000
Охрана природных территорий	2	4	100000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Отдых (рекреация)	2	4	150000
Общее пользование водными объектами	1	1	100000
Специальное пользование водными объектами	1	1	100000
Резервные леса	1	1	1000000
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	10	300	1000000
Сенокошение	10	300	1000000
Выпас сельскохозяйственных животных	10	300	1000000

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.

25.2.2. 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.

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

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

2) предельная высота объектов капитального строительства: 6 м.

25.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 10 %.

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

- коэффициент застройки земельного участка: 0,1.

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

25.3.1. В пределах территориальной зоны запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры и инженерных сооружений.

25.3.2. 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 защитных зон и 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 Старолеушковского 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.

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

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