ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Совета Ейского городского

поселения Ейского района

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Правила землепользования**

**и застройки**

**Ейского городского поселения**

**Ейского района**

**Краснодарского края**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ТОМ I** | Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 5 |
| **Глава I** | Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | 5 |
| Статья 1 | Основания и цели введения Правил землепользования и застройки | 5 |
| Статья 2 | Термины и определения | 6 |
| Статья 3 | Состав и структура Правил землепользования и застройки | 11 |
| Статья 4 | Объекты и субъекты градостроительной деятельности | 13 |
| Статья 5 | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 13 |
| Статья 6 | Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующие Правилам землепользования и застройки | 14 |
| Статья 7 | Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории | 15 |
| Статья 8 | Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки | 16 |
| Статья 9 | Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки | 17 |
| **Глава II** | Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 19 |
| Статья 10 | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 19 |
| Статья 11 | Градостроительные регламенты и порядок их применения | 20 |
| **Глава III** | Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления | 22 |
| Статья 12 | Общие положения о подготовке документации по планировке территорий | 22 |
| Статья 13 | Проекты планировки территории и проекты межевания территорий | 23 |
| Статья 14 | Градостроительные планы земельных участков | 23 |
| **Глава IV** | Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 24 |
| Статья 15 | Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 24 |
| **Глава V** | Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки | 25 |
| Статья 16 | Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 25 |
| **Глава VI** | Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки | 27 |
| Статья 17 | Общие положения о предоставлении земельных участков | 27 |
| Статья 18 | Подготовка проектной документации | 27 |
| Статья 19 | Выдача разрешений на строительство | 28 |
| Статья 20 | Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | 28 |
| Статья 21 | Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории Ейского городского поселения Ейского района | 29 |
| Статья 22 | Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 30 |
| Статья 23 | Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома | 31 |
| Статья 24 | Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка | 31 |
| Статья 25 | Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 32 |
| Статья 26 | Требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства | 33 |
| Статья 27 | Требования к застройке земельных участков общественно-деловых зон | 41 |
| Статья 28 | Требования к застройке земельных участков зон сельскохозяйственного использования | 42 |
| Статья 29 | Требования к застройке земельных участков зон специального назначения | 46 |
| Статья 30 | Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении | 46 |
| Статья 31 | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации | 46 |
| **ТОМ II** | **Карты градостроительного зонирования** | 47 |
|  | Карта 1 Карта градостроительного зонирования городского поселения (м 1:10000) | 47 |
|  | Карта 2 Карта границ зон с особыми условиями использования территорий и иных границ (м 1:10000) | 48 |
|  | Карта 3 Карта объектов культурного наследия поселения (м 1:10000) | 49 |
|  | Карта 4 Фрагменты карт 1-3 (м1:5000) | 50 |
| **ТОМ III** | **Градостроительные регламенты** | 51 |
| Статья 32 | Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования муниципального образования | 54 |
| Статья 33 | Виды разрешенного использования земельных участков для территориальных зон | 7 |
| Статья 34 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 77 |
|  | 34.1.Градостроительные регламенты видов разрешенного использования территориальных зон «ЖБ1», «Ж2», «Ж3», «Ж4», «ОД2», «ОД3», «П1», «П2», «И1», «Т1», «СХ1», «СХ2», «СХ3.1», «ОП1», «СК1», «ЗО1», «ЗО2», «ООПТ1», «К1», «ОС1», «ОТ1», «РТ1» | 77 |
|  | 34.2.Градостроительные регламенты в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск: | 131 |
|  | ИП.Ж1.1, ИП.Ж1.2, ИП.Ж1.3, ИП.Ж1.4 Зоны индивидуальной жилой застройки в границах исторического поселения | 131 |
|  | ИП.Ж3.1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домамив границах исторического поселения | 139 |
|  | ИП.ОД1.1, ИП.ОД1.2, ИП.ОД1.3, ИП.ОД1.4 Общественно-деловые зоныв границах исторического поселения | 147 |
|  | ИП.ЗО1.1 Зона отдыха (рекреации) в границах исторического поселения | 157 |
|  | ИП.СК1.1 Санаторно-курортная зона в границах исторического поселения | 161 |
|  | ИП.ПК.1.1Производственная зонав границах исторического поселения | 166 |
|  | ИП.РТ1.1. Зона режимных территорий в границах исторического поселения | 170 |
| Статья 35 | Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства | 174 |
| Статья 36 | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ | 206 |
|  | 36.1. Зоны с особыми условиями использования территории | 206 |
|  | 36.2. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов | 207 |
|  | 36.3. Охранные зоны | 210 |
|  | 36.4. Зоны округов санитарной (горно-санитарной) охраны | 211 |
|  | 36.5. Зоны охраны объектов культурного наследия | 211 |
|  | 36.6. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов | 214 |
|  | 36.7. Зоны затопления и подтопления | 217 |
|  | 36.8. Места захоронения погибших при защите Отечества | 219 |
|  | 36.9. Территории пониженной этажности | 220 |
| Статья 37 | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию (микрорайон 39-40 г.Ейск) | 221 |

### ТОМ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### ГЛАВА I. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

#### Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом Ейского городского поселения Ейского района, генеральным планом Ейского городского поселения Ейского района, а также с учетом положений иных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Ейского городского поселения Ейского района, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила вводят в Ейском городском поселении Ейского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории поселения (делении всей территории поселения на территориальные зоны и установления для них градостроительных регламентов) для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий, связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

3. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условийдля устойчивогоразвития территории поселения на основе генерального плана Ейского городского поселения Ейского района, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий Ейского городского поселения Ейского района;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

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

5) соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе осуществления землепользования и застройки запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края;

3) с местными нормативами градостроительного проектированияЕйского городского поселения Ейского района;

4) с законодательством Краснодарского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Муниципальные правовые акты по вопросам регулирования землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

6. Объекты капитального строительства подлежат проектированию в соответствии с расчетными показателями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местных нормативов градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района.

**Статья 2. Термины и определения**

В Правилах используются понятия, значения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

Кроме того, в Правилах используются следующие понятия:

1. **Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

2. **Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

3. К зданиям и сооружениям **пониженного уровня ответственности** относятся: здания и сооружения временного (сезонного) назначения; здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения; здания и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

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

Некапитальные строения и сооружения, являясь объектами строительства, объектами недвижимости не являются.

5. **Хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, хозблоки, летние кухни, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря, сельскохозяйственной продукции, а также дворовые уборные, летний душ, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные и компостные ямы, мусоросборники и другие сооружения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

**Сарай** - крытое неотапливаемое нежилое строение для хранения различного имущества.Количество этажей – 1.

**Летняя кухня** - здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением, и используемое для приготовления пищи в теплый период года, не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей – 1.

**Хозяйственный блок (хозблок)** - здание, предназначенное для хранения хозяйственных принадлежностей, иных нужд для содержания индивидуального жилого дома и прилегающего к нему земельного участка и не предназначенное для проживания людей (в том числе и временного).

Площадь хозблоков не может превышать 50% площади основного здания (жилого дома).Количество этажей – 1.

6. **Объекты вспомогательного использования**.

Критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 года № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использовании».

Строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования при их соответствии хотя бы одному из следующих критериев:

- строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (далее - основной объект), строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;

- строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

- строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.

Не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами.

Строения, сооружения вспомогательного использования в зависимости от их соответствия положениям статьи 130 ГК РФ могут являться или не являться объектами недвижимости.

7. **Высота** здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения.

8. **Границы участка**.

Лицевая граница участка - граница участка, примыкающая к улице.

Задняя граница участка - граница участка, обычно параллельная любой улице, ограничивающей этот участок, и не пересекающаяся с лицевой линией границы.

Боковые границы участка - границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка.

9. **Отступ здания, сооружения** (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания.

10. **Линия регулирования застройки** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка.

11. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, строениями и сооружениями ко всей площади земельного участка.

12. **Площадь земельного участка** - площадь горизонтальной проекции участка.

13. **Ширина участка** - среднее расстояние по горизонтальной прямой между боковыми границами участка (рассчитывается как среднее арифметическое значений лицевой и задней границы участка).Ширина участка по лицевой границе - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе.

14. **Озеленение земельного участка** - территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высадкой минимального количества деревьев (лиственный и хвойный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) из расчета 1 дерево на 20 кв. м. Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека.

В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решётки (георешетки).

15. **Процент озеленения** земельного участка - отношение суммарной площади озеленения земельного участка ко всей площади земельного участка. При определении процента озеленения не учитываются детские и спортивные площадки благоустройства, площадки для отдыха, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки). Минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

16. **Территория исторического поселения регионального значения город Ейск**– территория, определенная Предметом охраны исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края, утвержденного Приказом администрации Краснодарского края от 18 мая 2020 года № 150-КН.

17. **Малоэтажный жилой комплекс** - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1. **Коэффициент использования территории** (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.
2. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка. Процент застройки подземной части не регламентируется.

20. **Блок-секция** - самостоятельный в конструктивном отношении объемно- планировочный элемент здания, ограниченный наружными стенами или (и) деформационными швами.

21**. Второстепенный фасад** - фасад здания, не подходящий под определение главного фасада.

22. **Высота этажа** - расстояние от верха нижерасположенного перекрытия (или пола по грунту) до верха расположенного над ним перекрытия (или до низа стропильных конструкций для одноэтажного здания).

23. **Главный фасад** - фасад здания, выходящий на границу участка, примыкающую к территориям общего пользования.

24. **Иные предельные параметры разрешённого строительства**, реконструкции объектов капитального строительства –установленные наряду с указанными в пунктах 2–4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствующем градостроительном регламенте:

а) высотная доминанта – господствующий объект капитального строительства в элементе, части элемента планировочной структуры, соотношение пропорций высоты к ширине которого не менее 1:1, и минимальное расстояние между которыми должно составлять не менее 30 м;

б) высота первого этажа– расстояние в метрах от чистовой отметки отделки пола первого этажа здания, строения, сооружения до чистовой отметки отделки пола второго этажа здания, строения, сооружения, выходящего фасадом на красные линии. Под чистовой отметкой отделки пола понимается отметка (значение) в проектной документации здания, строения, сооружения, предназначенная для расчёта покрытия, верхнего слоя пола, непосредственно подвергающегося эксплуатационным воздействиям;

в) отметка входной группы (уровень входа в объект капитального строительства) – разница в метрах между отметкой уровня земли, примыкающей к зданию, строению, сооружению и чистовой отметки отделки пола на входе в первый этаж здания, строения, сооружения;

г)квартальная планировка застройки– единица застройки различного функционального назначения при комплексном развитии территории, имеющая предельную максимальную площадь 50 000 квадратных метров, в границах красных линий улично-дорожной сети (не пересекаемого улично-дорожной сетью);

д) стилобат – общая часть объекта (объектов) капитального строительства с высотой не более двух этажей, в границах допустимого размещения объекта капитального строительства и эксплуатируемой кровлей с возможностью проезда автомобилей и аварийных служб;

25. **Колер элемента здания** - цвет, подобранный проектом для определенного конструктивного элемента. Колеры элементов здания вносятся в таблицу колеров, которая входит в состав проекта.

26.**Непросматриваемая часть ограждения** - глухая непросматриваемая плоскость или плоскость с шириной зазора между элементами ограждения менее ширины элемента.

27. **Отметка входной группы** - разница в метрах между отметкой уровня земли, примыкающей к зданию, строению, сооружению и чистовой отметки отделки пола на входе в первый этаж здания, строения, сооружения.

28. **Первый этаж** - нижний надземный этаж, доступный для входа с прилегающей территории.

29. **Предельный коэффициент плотности застройки**– предельное максимальное отношение суммарной общей площади всех этажей зданий, строений, сооружений к площади земельного участка (квартала);

30. **Предельный коэффициент плотности жилой застройки** - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов, к площади земельного участка.

31. **Предельное количество этажей** – предельно допустимое количество суммы всех надземных этажей объекта капитального строительства;

32. **Предельная высота зданий, строений, сооружений** – предельно допустимая высота объекта капитального строительства, рассчитываемая в метрах от средней планировочной отметки земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли или конька кровли при ее уклоне выше 30 градусов;

33. **Процент остекления первого этажа** - доля светопрозрачных конструкций от общей площади фасада первого этажа, выходящего на границу участка, примыкающею к второстепенному фасаду, территориям общего пользования.

34. **Текстура** - визуальное свойство поверхности, которое передает информацию о структуре материала.

35. **Типовой этаж** - этаж здания, планировочное и конструктивное решение которого неоднократно повторяется по высоте здания.

36. **Уличный фронт** - фронтальная граница застройки на уровне нижних этажей зданий или ограждений, обращенная к территориям общего пользования (улицы и дороги, площади и пр.), сформированная вертикальными элементами застройки.

37. **Фактура** - внешнее строение поверхности материала с ее характерным рельефом.

38. **Элементы входных групп** - козырьки, навесы (в том числе их несущие конструкции - при наличии), лестницы, площадки, ступени, в случае организации выступающей входной группы - стены.

**Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

1. Правила включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465787&dst=345)могут пересекать границы территориальных зон.

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

6. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

7. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

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

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

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

3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

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

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

9. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения, муниципального округа, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, [требования](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=427528&dst=100129) к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

10. [Требования](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=448360&dst=100012)к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации.

#### Статья 4. Объекты и субъекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности и земельных отношений вЕйском городском поселении Ейского района является его территория в границах, установленных законом Краснодарского края, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. В состав Ейского городского поселения Ейского района входят следующие населенные пункты:

1) город Ейск;

2) поселок Широчанка;

3) поселок Береговой;

4) поселок Ближнеейский;

5) поселок Краснофлотский;

6) поселок Морской;

7) поселок Подбельский

8) поселок Большелугский

3. Субъектами градостроительной деятельности и земельных отношений на территории Ейского городского поселения Ейского района являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

#### Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются в средствах массовой информации, в том числе на официальном сайте администрации Ейского городского поселения Ейского района в сети "Интернет".

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

3. Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления всем желающим с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил;

2) размещения Правил в сети "Интернет";

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Ейского городского поселения Ейского района (далее - администрация городского поселения);

4) обеспечения предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий (фрагментов) картографических документов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

4. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством.

#### Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующие Правилам землепользования и застройки

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство,уведомления о соответствии планируемого строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными и действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречат требованиям градостроительного регламента.

В этом случае застройщик имеет право подать заявления об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по подготовке Правил.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно действующим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

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

6. Реконструкция указанных в пункте 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

8. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

9. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

10. Здание или сооружение, не соответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами, и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

11. Использование земельных участков возможно только в соответствии с видом его разрешенного использования.

### Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану,

### документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2) о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

#### Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Структуру органов местного самоуправления составляют:

1) представительный орган муниципального образования - Совет Ейского городского поселения Ейского района (далее - Совет городского поселения);

2) глава муниципального образования - глава Ейского городского поселения Ейского района (далее - глава городского поселения);

3) исполнительно-распорядительный орган муниципального образования - администрация Ейского городского поселения Ейского района.

2. К полномочиям органов местного самоуправления, участвующих в регулировании землепользования и застройки, относятся:

1) утверждение генерального плана Ейского городского поселения Ейского района и внесения в него изменений;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) утверждение правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района и внесение в них изменений;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования Ейского городского поселения Ейского района документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) принятие планов и программ развития городского поселения и утверждение отчетов об их исполнении;

6) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

7) иные полномочия, определяемые законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом Ейского городского поселения Ейского района и иными нормативными правовыми актами.

3. Глава городского поселения осуществляет полномочия в области регулирования землепользования и застройки, отнесенные к его ведению федеральным и региональным законодательством, Уставом Ейского городского поселения Ейского района и решениями Совета городского поселения.

4. К полномочиям администрации городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) подготовка и принятие решений о разработке генерального плана Ейского городского поселения Ейского района и внесения в него изменений;

2) подготовка и принятие решений о разработке Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района и внесении в них изменений;

3) подготовка и принятие решений о разработке документации по планировке территории;

4) выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков;

7) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории Ейского городского поселения Ейского района;

8) направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке; и о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений о резервировании земель;

11) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, с учетом настоящих Правил;

12) разработка, утверждение и реализация долгосрочных целевых программ и ведомственных целевых программ использования и охраны земель, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель;

13) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

14) установление публичных сервитутов в случае необходимости обеспечения интересов местного самоуправления или населения Ейского городского поселения Ейского района;

15) иные полномочия, определяемые законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом Ейского городского поселения Ейского района и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

#### Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Одновременно спринятием решенияо подготовке проекта Правил землепользования и застройки главой городского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).

2. Состав Комиссии утверждается главой городского поселения.

3. Комиссия организует и проводит публичные слушания по следующим вопросам:

1) рассмотрение проекта Правил;

2) внесение изменений в Правила;

3) предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Комиссия осуществляет подготовку заключений о результатах публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, а также рекомендаций в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Комиссия рассматривает иные вопросы, связанные с ее деятельностью в соответствии с настоящей статьей.

6. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

7. Комиссия принимает решение по рассматриваемому вопросу путем открытого голосования.

Решение Комиссии принимается простым большинством голосов от установленного числа членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

8. По итогам каждого заседания оформляется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

К протоколу должны прилагаться копии материалов, связанные с повесткой заседания.

9. Заявления и обращения с предложениями заинтересованных лиц направляются на рассмотрение Комиссии через секретаря Комиссии в администрацию городского поселения.

10. Для выполнения возложенных функций Комиссия имеет право:

1) запрашивать у организаций, граждан и юридических лиц, органов местного самоуправления, участвующих в регулировании землепользования и застройки документы, материалы, необходимые для осуществления работы Комиссии;

2) контролировать исполнение принятых решений Комиссии;

3) осуществлять подготовку предложений главе городского поселения по вопросам, связанным с деятельностью Комиссии;

4) осуществлять иные права, связанные с деятельностью Комиссии, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 

### ГЛАВА II. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

#### Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

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

4.1. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=100615)КрК РФ.

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

### Статья 11. Градостроительные регламенты и порядок их применения

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=453004&dst=100581), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=453004), [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=442427) об особо охраняемых природных территориях.

8. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны [видом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_481298/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/#dst100595) разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

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

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

9. Реконструкция указанных в [части 8](#Par29) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в [части 8](#Par29) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### ГЛАВА III. Положение о подготовке документации по планировке территорий

#### 

#### Статья 12.Общие положения о подготовке документации по планировке территорий

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в пункте 4 настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими лицами за счет их средств.

4. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного развития территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана Ейского городского поселения Ейского района, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории.

7. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Использование земельных участков возможно только в соответствии с видом его разрешенного использования.

#### Статья 13. Проекты планировки территории и проекты межевания территорий

13.1. Проект планировки территории

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

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

Состав и порядок подготовки проекта планировки регламентирован статьей 42 ГрК РФ.

13.2. Проект межевания территории

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Состав и порядок подготовки проекта межевания регламентирован статьей 43 ГрК РФ.

#### Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

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

Порядок подготовки градостроительного плана регламентирован статьей 57.3 ГрК РФ.

### ГЛАВА IV. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

#### 

#### Статья 15. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом Ейского городского поселения Ейского района, решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 12 апреля 2022 года №37/3 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Ейском городском поселении Ейского района» проводятся публичные слушания.

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

3. Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=2195)ГрК РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

4. Процедура проведения публичных слушаний регламентирована статьей 5.1 ГрК РФ.

### ГЛАВА V. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

### 

### Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=100487)-33ГрК РФ.

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

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

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

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

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

5) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

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

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

8) принятие решения о комплексном развитии территории;

9) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

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

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

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

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

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

5) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

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

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

8) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4. Утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

### ГЛАВА VI. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

#### 

#### Статья 17. Общие положения о предоставлении земельных участков

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральным законодательством земли на территории Ейского городского поселения Ейского района подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Краснодарского края и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Ейского городского поселения Ейского района.

3. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

### Статья 18. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности.

2. В соответствии с частью 3 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

3. На основании проектной документации выдаются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных ГрК РФ.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

1) с градостроительным планом земельного участка;

2) с техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 ГрК РФ.

6. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 ГрК РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу.

#### 

#### Статья 19. Выдача разрешений на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=1592) статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением [случаев](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=439670&dst=100014), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Порядок выдачи разрешения на строительство регламентирован статьей 51 ГрК РФ.

#### Статья 20. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного

#### строительства или садового дома

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=454012) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Порядок направления уведомления о планируемом строительстве, получения уведомления о соответствии планируемого строительства регламентирован статьей 51.1 ГрК РФ.

#### Статья 21. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

#### на территории Ейского городского поселения Ейского района

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией.При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с проектной документацией, рабочей документацией и выполненными на основании проектной документации, рабочей документации работами осуществляется ведение исполнительной документации.

3. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

4. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации и (или) информационной модели.

5. Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием на проектирование, проектной документацией и (или) информационной моделью (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными), требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, [извещать](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=350396&dst=100103) застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

#### Статья 22. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением [случаев](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=439670&dst=100014), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию регламентирован статьей 55 ГрК РФ.

#### Статья 23. Уведомление об окончании строительстваили реконструкции объекта индивидуального жилищного

#### строительства или садового дома

В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг [уведомление](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=307758&dst=100150) об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Порядок направления уведомления об окончании строительства, получения уведомления о соответствии построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности регламентирован статьей 55 ГрК РФ.

### 

#### Статья 24. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства регламентирован статьей 39 ГрК РФ.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях.

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

4. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сносаили приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

#### Статья 25. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентирован статьей 40 ГрК РФ.

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

3. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляется при наличии заключения аккредитированной организации, эксперта, подтверждающих факт наличия неблагоприятных характеристик земельных участков, а также прямой зависимости таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=2783) ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=2783) ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

**Статья 26. Требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства**

Размещение объектов капитального строительства на земельных участках следует предусматривать в соответствии с классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства).

Устойчивое развитие территории предполагает собой обеспечение жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования.

Деятельность по устойчивому развитию территории Ейского городского поселения возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

В целях контроля за устойчивым развитием территории Ейского городского поселения, порядком правоприменения градостроительного законодательства, объективности принятия градостроительных решений запрещается освоение незастроенных территорий (элементов планировочной структуры) под жилищное строительство без обеспечения размещаемых объектов объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, определенной документацией по планировке территории.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

**Раздел земельных участков, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство, площадью 1,0 га и более проводить исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.**

**Выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов в границах территорий жилых зон допускается только после разработки и утверждения документации по планировке территории.**

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляется на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлениемПравительства российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

**Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки - 15%.**

**Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов - 30%.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки | Предельное количество надземных этажей  (этажность) | Минимальный коэффициент застройки | Максимальный коэффициент застройки |
| Малоэтажные многоквартирные дома | 4 эт. | 0,4 | 0,8 |
| Среднеэтажныемногоквартирные дома | 6 эт. | 0,6 | 1,2 |
| Среднеэтажные многоквартирные дома | 8 эт. | 0,8 | 1,5 |
| Многоэтажные многоквартирные дома | 9-18 эт. | 1,0 | 2,4 |

Для земельных участков, расположенных в зоне многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), предусмотреть двухуровневую этажность, а именно предельное количество надземных этажей ограничить 9 этажами высотой не более 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

При объединении земельных участков, находящихся в частной собственности, ширина фасада образуемого участка не регламентируется.

В случае если ширина исходного земельного участка (участков) менее 12 метров, допускается образование земельных участков (раздел, перераспределение и перераспределение с землями государственной собственности) с шириной фасада равной или более ширины фасада исходных участков.

При перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв.м при условии, что по итогам перераспределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, имеющих разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, один или несколько из которых имеют размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, допускается образование земельных участков площадью менее 400 кв.м при условии, что по итогам перераспределения размеры земельных участков, имеющих до перераспределения размеры, несоответствующие градостроительному регламенту, увеличиваются, а размеры остальных участков остаются соответствующими градостроительному регламенту.

**В целях уточнения (установления) границ земельных участков, образованных до принятия ПЗЗ (29 января 2013 года) минимальный размер земельного участка, предоставленного в целях жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, не устанавливается.**

**Вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2» не применяется в границах населенного пункта «город Ейск».**

**Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.** Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе 5 «Информация об ограничениях использования земельного участка».

При реконструкции необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки, улучшение санитарно-гигиенических условий, повышения уровня озеленения и благоустройства территории и комфортности проживания населения.

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

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

**Строительство малоэтажных жилых комплексов** может осуществлять в рамках комплексного развития территории. В таком случае в проектной декларации в отношении объектов, которые будут отнесены к общему имуществу указывается информация о договоре комплексного развития.

Для целей строительства объектов индивидуального жилищного строительства в границах малоэтажного жилого комплекса и иных необходимых в связи с их размещением объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры застройщик или лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, осуществляет либо обеспечивает, в том числе:

1) Подготовку документации по планировке территории на основании пункта 8 части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации и направление ее на утверждение в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления;

2) Образование земельных участков, предназначенных для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, иных объектов, в том числе объектов, которые определены как имущество общего пользования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

3) Постановку на государственный кадастровый учет образованных земельных участков;

4) Получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) Получение градостроительных планов земельных участков;

6) Подготовку проектной документации;

7) Получение разрешения на строительство;

8) Подготовку проектной декларации малоэтажного жилого комплекса;

9) Получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

**Индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, жилой дом блокированной застройки** должны отстоять от границы земельного участка со стороны красной линии улиц не менее, чем на 5 метров, со стороны красной линии проездов не менее чем на 3 метра. В районах сложившейся жилой застройки жилые дома могут размещаться по границе земельного участка (красной линии улиц) в соответствии со сложившимися местными условиями. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

**Запрещено переводить помещения индивидуального жилого дома в нежилые помещения**, в случае, если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий.

Застройщики обязаны обеспечивать выполнение требований части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе жилого в нежилое должны прикладываться подтверждающие документы. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, а также Правилами, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов.

Для объектов индивидуального жилищного строительства исключается возможность строительства многоэтажных зданий, общая площадь которых допускает их эксплуатацию в качестве объектов коммерческого использования, в том числе массового пребывания граждан.

**При образовании новых земельных участков с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» площадь вновь образуемого участка должна быть не менее 400 кв.м, а ширина земельного участка по фасаду не менее 12 метров.**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные [законодательством](garantf1://10003955.2) о пожарной безопасности и [законодательством](garantf1://12015118.3) в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

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

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного дома - 3 м;

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома,

при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

от других построек (бани, гаража и других) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки - 1 м.;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража - 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

**При использовании открытого огня и разведении костров для приготовлении пищи, в специальных несгораемых емкостях (мангалы, жаровни) на земельных участках для индивидуального жилищного строительства и садоводства, противопожарные расстояния от очага горения до здания, сооружения, забора и иных построек должно составлять не менее 5 метров.**

При необходимости **облицовки** стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии менее 1,5 метра от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы с согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

**Изменение общего рельефа** приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов жилой застройки – 15%.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Допускаются отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальном участке. Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота – до 4 м.Допускается размещать по границам участка со стороны фасада без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.

В поселениях и районах усадебной застройки городов размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, м, не менее: одиночные или двойные - 10, до восьми блоков - 25, от восьми до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

На территории малоэтажной жилой застройки предусматривается стопроцентная обеспеченность машино – местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка показатель минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей, гостевых автостоянок определяется в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

В границах исторических поселений допускается сокращение парковочных мест с учетом сложившейся застройки и ограничений предмета охраны.

**Требования к ограждению земельных участков (для территории не входящей в границы исторического поселения город Ейск):**

- ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений – 2 м.

**Отмостка** должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

**Жилые дома и хозяйственные постройки** должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Систему водостока направлять в сторону своего участка, при необходимости оборудовать дождеприемные лотки. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Наружный водосток, используемый для отвода воды с кровель зданий, там, где это возможно, рекомендуется использовать локально при проведении мероприятий по благоустройству каждой конкретной территории для организации водных сооружений на объекте благоустройства, системы полива, а там где это не представляется возможным – связаться с общей системой ливневой канализации при ее наличии, чтобы около зданий на тротуарах не образовывались потоки воды, а в холодное время года – обледенение участков возле водосточных труб.

Выделение земельных участков под строительство в границах зон затопления и подтопления запрещается.

**На садовом участке** допускается возводить жилой дом, садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки исооружения, теплицы идругие сооружения сутепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки исооружения временного использования.

При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Граждане, проживающие в жилых домах, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования **«Жилая застройка(2.0)»,** могут сдавать жилые помещения в наем для временного проживания.

Объекты вспомогательного использования, хозяйственные постройки, летние кухни не могут использоваться для предоставления услуг по временному размещению граждан (например, в качестве гостевых домов и пр.).

**Противопожарные расстояния** между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Материалы несущие и ограждающих конструкций строения | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м | | | |
| I II III  С0 | II III  C1 | IV  C0, C1 | IV, V  С2, С3 |
| I II III | С0 | Камень, бетон, железобетон и др. негорючие материалы | 6 | 8 | 8 | 10 |
| IIIII | C1 | То же, что и (I), с деревянными перекрытиями, защищенными не горючими и трудно горючими материалами | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV | C0, C1 | 8 | 10 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудно горючих и горючих материалов | 10 | 12 | 12 | 15 |

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с предыдущей таблицей, а также с учетом требований к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 при организованной малоэтажной застройке.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового или приусадебного земельного участка не нормируются.

**Параметры гаражей, наземных автостоянок и их земельных участков**

Стандартные размеры гаражей в осях:

Длина – не более 6 метров, ширина – не более 4,5 м, высота – не более 4 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаража в пределах до 48 кв.м. Размеры гаража под личный грузовой автотранспорт определяются на основании технических характеристик (габаритов) автомобиля. На территории жилых зон стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

**Для жилых зон в границах исторического поселения город Ейск:**

Максимальная протяженность уличного фасада (модуль застройки) объекта капитального строительства - не более 20,0 м.- крыши двускатные и многоскатные с углом наклона от 20 до 35 градусов,

Запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных, остроугольных и ломаных объемов и пр.)

Высота ограждения земельных участков со стороны улицы - до 1,5 м.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м, а также в соответствии с правилами благоустройства Ейского городского поселения Ейского района.

Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий застройки кварталов - 0,0 м. с соблюдением охраняемых линий застройки.

Предельная глубина возможной пристройки к основному объему здания первой линии (фронтальной) застройки - 6,0 м.

Предельная глубина возможной застройки объектов капитального строительства - 16,0 м.

Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами.

Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений.

Не допускается размещение на фасадах первой линии застройки инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик зданий, строений, сооружений, за исключением оборудования размещение, которого регламентируется условиям техники безопасности.

Ограничения в части наружного освещения-разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды.

Прокладку инженерных коммуникаций (воды, тепла, газа, электричества, услуг связи, отвода канализационных стоков) необходимо выполнять преимущественно подземным способом. Необходимо минимизировать с последующим запретом прокладку инженерных коммуникаций (газа, электричества, услуг связи) наземным и надземным способом.

Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции, гидротехнические сооружения, водопроводные и канализационные очистные станции, водоводы, коллекторы, насосные станции, газораспределительные пункты, трансформаторные и тяговые подстанции и т.п.) по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки.

**Статья 27. Требования к застройке земельных участков общественно-деловых зон**

В общественно-деловых территориальных зонах исключается возможность размещения новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м, а также в соответствии с правилами благоустройства Ейского городского поселения Ейского района.

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Максимальная протяженность уличного фасада (модуль застройки) объекта капитального строительства - не более 20,0 м - крыши двускатные и многоскатные с углом наклона от 20 до 35 градусов.

Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров.

**Статья 28. Требования к застройке земельных участков зон сельскохозяйственного использования**

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках должны быть не менее, указанных в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Материал несущих и ограждающих конструкцийстроения | Расстояния, м | | |
| А | Б | В |
| А | Камень, бетон, железобетон и другиенегорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б | То же, с деревянными перекрытиями ипокрытиями, защищенными негорючими и  трудногорючими материалами | 8 | 10 | 12 |
| В | Древесина, каркасные ограждающиеконструкции из негорючих, трудногорючих и  горючих материалов | 10 | 12 | 15 |

Между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

- от садового дома - 3 метра;

- от других построек - 1 метр;

- от стволов деревьев:

- высокорослых - 4 метра;

- среднерослых - 2 метра;

- от кустарника - 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома до душа, бани (сауны), дворовых туалетов - 8;

- от колодца до дворовых туалетов и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом - хозяйственная постройка (от дома не менее 3 м, от постройки не менее 4 м).

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

Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

Территория садоводческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования. На территорию садоводческого объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - не менее двух въездов.

Площадь земельного участка общего назначения следует принимать от 20% до 25% территории ведения садоводства.

Сторожка должна быть предусмотрена при въезде на земельный участок общего назначения, состав и площади ее помещений устанавливаются заданием на проектирование с учетом устава садоводства.

Планировочное решение территории садоводческого, огороднического объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным земельным участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между перекрестками должно быть не более 200 метров.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками диаметром 16 м.Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Для сбора твердых коммунальных отходов на территории общего пользования проектируются площадки для мусорных контейнеров. Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ садовых участков.

Индивидуальные садовые участки, как правило, должны быть ограждены.

Территория садоводческого, огороднического, объединения должна быть оборудована системой водоснабжения.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно − от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников.

На территории общего пользования садоводческого, огороднического объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника должны быть организованы зоны санитарной охраны.

**Статья 29. Требования к застройке земельных участков зон специального назначения**

**Кладбища** с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

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

**Полигоны ТКО** проектируются в соответствии с требованиями:

- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";

- проектной документацией;

- размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Полигоны ТКО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон;

При отводе земельного участка определяется срок эксплуатации полигона и мероприятия по возвращению данной территории в состояние пригодное для хозяйственного использования (рекультивация);

Не допускается размещение полигонов:

- в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02;

- в зонах охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;

- в местах выклинивания водоносных горизонтов;

- в местах массового отдыха населения и размещения оздоровительных учреждений;

Полигоны ТКО размещаются на основании документации о проведении геологических изысканий.

По периметру всей территории полигона ТКО проектируется ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м.

**Статья 30. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении**

1. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. В состав Ейского городского поселения входит г. Ейск, который включен в перечень исторических поселений регионального значения Приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 г. № 150-кн "Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края".

**Статья 31. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации**

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях Федерального законаот 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории Ейского городского поселения представлены на карте объектов культурного наследия настоящих Правил.

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

**ТОМ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карта 1 Карта градостроительного зонирования городского поселения (м 1:10000)

Карта 2 Карта границ зон с особыми условиями использования территорий и иных границ (м 1:10000)

Карта 3 Карта объектов культурного наследия поселения (м 1:10000)

Карта 4 Фрагменты карт 1-3 (м1:5000)

ТОМ **III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### Статья 32. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного [частью 6 статьи 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=450837&dst=101612)ГрК РФ), генеральным планом муниципального округа, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных ГрК РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования отображаются следующие виды территориальных зон:

**Жилые зоны (Ж)**

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (ЖБ1)

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2)

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей, включая мансардный) (Ж3)

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж4)

*В границах исторического поселения:*

- Зона застройки индивидуальными жилыми застройки, высокая степень сохранности исторической среды (ИП.Ж1.1)

- Зона индивидуальной жилой застройки, средняя степень сохранности исторической среды (ИП.Ж1.2)

- Зона индивидуальной жилой застройки, низкая степень сохранности исторической среды (ИП.Ж1.3)

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах исторического поселения (ИП.Ж1.4)

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в границах исторического поселения (ИП.Ж2)

**Общественно-деловые зоны (ОД)**

- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД2)

- Зона специализированной общественной застройки (ОД3)

*В границах исторического поселения:*

- Общественно-деловая зона, высокая степень сохранности исторической среды (ИП.ОД1.1)

- Общественно-деловая зона, средняя степень сохранности исторической среды (ИП.ОД1.2)

- Общественно-деловая зона, низкая степень сохранности исторической среды (ИП.ОД1.3)

- Общественно-деловая зона в границах исторического поселения (ИП.ОД1.4)

**Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П-И-Т)**

- Производственная зона (П1)

- Коммунально-складская зона (П2)

- Зона инженерной инфраструктуры (И1)

- Зона транспортной инфраструктуры (Т1)

*В границах исторического поселения:*

- Производственная зона в границах исторического поселения (ИП.П1.1)

**Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

- Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта

(СХ1)

- Зона сельскохозяйственных предприятий (СХ2)

- Зона ведения садоводства и огородничества (СХ3.1)

**Зоны рекреационного и санаторно-курортного назначения (ОП-СК\_ЗО)**

- Зона зелененных насаждений общего пользования (ОП1)

- Санаторно-курортная зона (СК1)

- Зона отдыха (ЗО1)

- Зона размещения организаций отдыха детей и их оздоровления (ЗО2)

- Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ1)

*В границах исторического поселения:*

- Зона отдыха(рекреации) в границах исторического поселения (ИП.ЗО1.1)

- Санаторно-курортная зона в границах исторического поселения (ИП.СК1.1)

**Зоны специального назначения (К-ОС-ОТ-РТ)**

- Зона ритуальной деятельности (К1)

- Зона озелененных территорий специального назначения (ОС1)

- Зона размещения объектов обращения с отходами (ОТ1)

- Зона режимных территорий (РТ1)

*В границах исторического поселения*

- Зона режимных территорий в границах исторического поселения (ИП.РТ1.1)

**Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков для территориальных зон.**

|  |
| --- |
| **ЖБ1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ И ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**  Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖБ1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с широким спектром услуг местного значения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Для индивидуального жилищного строительства 2.1  Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2\*  Блокированная жилая застройка 2.3  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Жилая застройка 2.0  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Среднеэтажная жилая застройка 2.5  Хранение автотранспорта 2.7.1  Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2  Бытовое обслуживание 3.3  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Деловое управление 4.1  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **Ж2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ДО 4 ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ)**  Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 4-х этажей, с широким спектром услуг местного значения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Деловое управление 4.1  Общественное питание 4.6  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Для индивидуального жилищного строительства 2.1  Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2\*  Среднеэтажная жилая застройка 2.5  Хранение автотранспорта 2.7.1  Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2  Общежития 3.2.4  Бытовое обслуживание 3.3  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Магазины 4.4  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **Ж3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ДО 8 ЭТАЖЕЙ, ВКЛЮЧАЯ МАНСАРДНЫЙ)**  Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей, включая мансардный) (Ж3) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 8-ми этажей, с широким спектром услуг местного значения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Среднеэтажная жилая застройка 2.5  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6  Хранение автотранспорта 2.7.1  Бытовое обслуживание 3.3  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Деловое управление 4.1  Рынки 4.3  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  **Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **Ж4. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (9 ЭТАЖЕЙ И БОЛЕЕ)**  Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж4) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов выше9 этажей, с широким спектром услуг местного значения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Среднеэтажная жилая застройка 2.5  Хранение автотранспорта 2.7.1  Бытовое обслуживание 3.3  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Деловое управление 4.1  Рынки 4.3  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  **Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ОД2. МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА\***  Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД2) выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Хранение автотранспорта 2.7.1  Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Бытовое обслуживание 3.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Парки культуры и отдыха 3.6.2  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Общественное управление 3.8  Государственное управление 3.8.1  Обеспечение научной деятельности 3.9  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1  Проведение научных исследований 3.9.2  Проведение научных испытаний 3.9.3  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Приюты для животных 3.10.2  Деловое управление 4.1  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2  Рынки 4.3  Магазины 4.4  Банковская и страховая деятельность 4.5  Общественное питание 4.6  Гостиничное обслуживание 4.7  Развлечение 4.8  Развлекательные мероприятия 4.8.1  Объекты дорожного сервиса 4.9.1  Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2  Стоянка транспортных средств 4.9.2  Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10  Спорт 5.1.  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Служебные гаражи 4.9  Заправка транспортных средств 4.9.1.1  Автомобильные мойки4.9.1.3  Ремонт автомобилей 4.9.1.4  **Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ОД3. ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ**  Зона специализированнойобщественной застройки (ОД3) выделена для создания правовых условий формирования специализированных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Общежития 3.2.4  Бытовое обслуживание 3.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2  Образование и просвещение 3.5.  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Религиозное управление и образование 3.7.2  Государственное управление 3.8.1  Обеспечение научной деятельности 3.9  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1  Проведение научных исследований 3.9.2  Проведение научных испытаний 3.9.3  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Деловое управление 4.1  Банковская и страховая деятельность 4.5  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2.  Площадки для занятий спортом 5.1.3.  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4.  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  Гостиничное обслуживание 4.7  Спорт 5.1.  Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1.  **Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **П1. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА**  Производственная зона (П1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории производственных предприятий. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Тяжелая промышленность 6.2  Легкая промышленность 6.3  Пищевая промышленность 6.4  Строительная промышленность 6.6  Энергетика 6.7  Связь 6.8  Склад 6.9  Складские площадки 6.9.1  Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **П2. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА**  Коммунально-складская зона (П2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коммунально-складского назначения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Легкая промышленность 6.3  Пищевая промышленность 6.4  Строительная промышленность 6.6  Связь 6.8  Склад 6.9  Складские площадки 6.9.1  Научно-производственная деятельность 6.12  Историко- культурная деятельность 9.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Энергетика 6.7  Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **И1. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**  Зона инженерной инфраструктуры (И) предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Энергетика 6.7  Связь 6.8  Трубопроводный транспорт 7.5  Гидротехнические сооружения 11.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **Т1. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ\***  Зона транспортной инфраструктуры (Т1) предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Хранение автотранспорта 2.7.1  Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2  Служебные гаражи 4.9  Заправка транспортных средств 4.9.1.1  Стоянка транспортных средств 4.9.2  Причалы для маломерных судов 5.4  Склад 6.9  Складские площадки 6.9.1  Железнодорожный транспорт 7.1  Автомобильный транспорт 7.2  Водный транспорт 7.3  Трубопроводный транспорт 7.5  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Деловое управление 4.1  Магазины 4.4  Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2  Автомобильные мойки 4.9.1.3  Ремонт автомобилей 4.9.1.4  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **СХ1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В СОСТАВЕ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**  Зона сельскохозяйственных угодий (СХ1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий сельскохозяйственных угодий без права возведения объектов капитального строительства. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Растениеводство 1.1  Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2  Овощеводство 1.3  Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4  Садоводство 1.5  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16  Сенокошение 1.19  Выпас сельскохозяйственных животных 1.20  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Животноводство 1.7  Скотоводство 1.8  Звероводство 1.9  Птицеводство 1.10  Свиноводство 1.11  Пчеловодство 1.12  Рыбоводство 1.13  Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15  Питомники 1.17  Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **СХ2. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**  Производственная зона сельскохозяйственных предприятий(СХ2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий сельскохозяйственного производства с правом возведения объектов капитального строительства. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Животноводство 1.7  Скотоводство 1.8  Звероводство 1.9  Птицеводство 1.10  Свиноводство 1.11  Пчеловодство 1.12  Рыбоводство 1.13  Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16  Питомники 1.17  Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18  Сенокошение 1.19  Выпас сельскохозяйственных животных 1.20  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Растениеводство 1.1  Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2  Овощеводство 1.3  Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4  Садоводство 1.5  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **СХ3. ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА**  Зона ведения садоводства и огородничества (Сх3) выделена для обеспечения правовыхусловий ведения садоводства и огородничества. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Земельные участки общего назначения 13.0  Ведение огородничества 13.1  Ведение садоводства 13.2  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ОП1. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**  Зона зеленых насаждений общего пользования (ОП1) установлена для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для активного отдыха, проведения досуга, занятий физической культурой и спортом; лесопарков с рекреационными функциями; скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, а также сохранения окружающей среды. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Парки культуры и отдыха 3.6.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Природно-познавательный туризм 5.2  Деятельность по особой охране и изучению природы 9.0  Охрана природных территорий 9.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования:**  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Поля для гольфа или конных прогулок 5.5  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **СК1. САНАТОРНО-КУРОРТНАЯ ЗОНА**  Санаторно-курортная зона (СК1) установлена для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для размещения рекреационных, курортных объектов; занятий физической культурой и спортом и тд. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Парки культуры и отдыха 3.6.2  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Туристическое обслуживание 5.2.1  Курортная деятельность 9.2  Санаторная деятельность 9.2.1  Историко-культурная деятельность 9.3  Общее пользование водными объектами 11.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования:**  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Общественное питание 4.6  Гостиничное обслуживание 4.7  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **3О1. ЗОНА ОТДЫХА**  Зонаотдыха (ЗО1) установлена для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для отдыха |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Парки культуры и отдыха 3.6.2  Цирки и зверинцы 3.6.3  Развлекательные мероприятия 4.8.1  Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Водный спорт 5.1.5  Спортивные базы 5.1.7  Природно-познавательный туризм 5.2  Туристическое обслуживание 5.2.1  Причалы для маломерных судов 5.4  Деятельность по особой охране и изучению природы 9.0  Общее пользование водными объектами 11.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды разрешенного использования:**  Стоянка транспортных средств 4.9.2 |

|  |
| --- |
| **ЗО2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ ОТДЫХА ДЕТЕЙ И ИХ ОЗДОРОВЛЕНИЯ**  Зона размещения организацийотдыха детей и их оздоровления(ЗО2) установлена для обеспечения правовых условий использования территорий, предназначенных для отдыха детей |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Развлекательные мероприятия 4.8.1  Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Туристическое обслуживание 5.2.1.  Курортная деятельность 9.2.  Санаторная деятельность 9.2.1. | **Вспомогательные виды разрешенного использования: не подлежат установлению**  **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению** |
|  |  |

|  |
| --- |
| **ООПТ1. ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**  Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ1) выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, являющихся особо-охраняемыми природными. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Деятельность по особой охране и изучению природы 9.0  Охрана природных территорий 9.1  Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных 9.1.1 | **Условные виды разрешенного использования:**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **К1. ЗОНА РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  Зона ритуальной деятельности (К1) выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, связанных с ритуальной деятельностью и размещением объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Осуществление религиозных обрядов 3.7.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2  Ритуальная деятельность 12.1 | **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ОС1.ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  Зона озелененных территорий специального назначения (ОС1) выделена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами, создания лесополос вдоль железных, автомобильных дорог. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Охрана природных территорий 9.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ОТ1.ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ**  Зона размещения объектов обращения с отходами (ОТ1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов, а также скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Специальная деятельность 12.2 | **Условные виды разрешенного использования**:  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **РТ1. ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**  Зона режимных территорий (РТ1) предназначена для размещения территорий, в отношении которых устанавливается особый режим; порядок использования территорий определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Обеспечение обороны и безопасности 8.0  Обеспечение вооруженных сил 8.1  Охрана Государственной границы Российской Федерации 8.2  Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3  Обеспечение деятельности по исполнению наказаний 8.4  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условные виды разрешенного использования не подлежат установлению**  **Вспомогательные виды использования не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.Ж1.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона индивидуальной жилой застройки, высокая степень сохранности исторической среды, характеризуется наличием сохранившихся исторических линий застройки, реализованного плана города Ейск 1898 года, сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, сохранностью исторического межевания кварталов, сохранившимися въездами к домовладениям.  Требования по воссозданию, восполнению частично или полностью утраченных характеристик историко-градостроительной среды установлены исходя из условий сохранения планировочной структуры, масштаба и стилистики застройки исторического поселения |

|  |
| --- |
| **ИП.Ж1.2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, СРЕДНЯЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона индивидуальной жилой застройки, средняя степень сохранности исторической среды характеризуется преимущественно сохранившихся исторических линий застройки, реализованного плана города Ейск 1898 года, частичной сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, историческим межеванием кварталов, не претерпевшим значительных изменений, преимущественно сохранившимся въездам к домовладениям |

|  |
| --- |
| **ИП.Ж1.3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, НИЗКАЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона индивидуальной жилой застройки, низкая степень сохранности исторической среды характеризуется практически утраченными историческими линиями застройки реализованного плана города Ейск 1898 года, малой сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, историческим межеванием кварталов, претерпевшим значительные изменения, частично сохранившимся въездами к домовладениям. |

|  |
| --- |
| **ИП.Ж1.4. ЗОНА ЗАСТРОЙКИИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИДОМАМИ В ГРАНИЦАХ ИСТРОИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |

|  |
| --- |
| **Виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зон ИП.Ж1.1, ИП.Ж1.2, ИП.Ж1.3, ИП.Ж1.4:** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Для индивидуального жилищного строительства 2.1  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Коммунальное обслуживание 3.1.  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Общественное управление 3.8  Государственное управление 3.8.1  Деловое управление 4.1  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Жилая застройка 2.0  Хранение автотранспорта 2.7.1  Бытовое обслуживание 3.3  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.Ж3.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИСРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В ГРАНИЦАХ ИСТРОИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Среднеэтажная жилая застройка 2.5  Коммунальное обслуживание 3.1.  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Магазины 4.4  Общественное питание 4.6  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Хранение автотранспорта 2.7.1  Бытовое обслуживание 3.3  Развлекательные мероприятия 4.8.1  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.ОД1.1. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА, ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона общественной застройки, высокая степень сохранности исторической среды характеризуется наличием сохранившихся исторических линий застройки, реализованного плана города Ейск 1898 года, сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, сохранностью историческим межеванием кварталов, сохранившимися въездам к домовладениям.  Требования по воссозданию, восполнению частично или полностью утраченных характеристик историко-градостроительной среды установлены из условий сохранения планировочной структуры, масштаба и стилистики застройки исторического поселения. |

|  |
| --- |
| **ИП.ОД1.2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА, СРЕДНЯЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона общественной застройки, средняя степень сохранности исторической среды характеризуется наличием преимущественно сохранившихся исторических линий застройки, реализованного плана города Ейск 1898 года, частичной сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия. |

|  |
| --- |
| **ИП.ОД1.3. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА, НИЗКАЯ СТЕПЕНЬ СОХРАННОСТИ ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ**  Зона общественной застройки, сохранностью 25% характеризуется практически утраченных исторических линий застройки, реализованного плана города Ейск 1898 года; с малой сохранностью исторически ценных градоформирующих объектов, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия. |

|  |
| --- |
| **ИП.ОД1.4. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Для индивидуального жилищного строительства 2.1  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1  Блокированная жилая застройка 2.3  Коммунальное обслуживание 3.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2  Дома социального обслуживания 3.2.1  Оказание социальной помощи населению 3.2.2  Оказание услуг связи 3.2.3  Бытовое обслуживание 3.3  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1  Образование и просвещение 3.5  Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1  Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Общественное управление 3.8  Государственное управление 3.8.1  Представительская деятельность 3.8.2  Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1  Деловое управление 4.1  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2  Рынки 4.3  Магазины 4.4  Банковская и страховая деятельность 4.5  Общественное питание 4.6  Гостиничное обслуживание 4.7  Развлекательные мероприятия 4.8.1  Проведение азартных игр 4.8.2  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Хранение автотранспорта 2.7.1  Служебные гаражи 4.9  Автомобильные мойки 4.9.1.3  Ремонт автомобилей 4.9.1.4  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.П1.1 ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  Наличие данной зоны обусловлено исторически сложившимся существованием объектов производственной деятельности на территории исторического поселения. Важным критерием при определении видов разрешенного использования земельных участков и направленности производственной деятельности является требование по физической сохранности предмета охраны, в связи с чем запрещается размещение производственных предприятий с потенциально опасными производственными процессами: большими санитарно-защитными зонами, химическими загрязнениями, взрывоопасными, с динамическими воздействиями, аккумулирующие большие автомобильные потоки. Требования по предельным параметрам разрешенного строительства направлены на сохранения масштаба и стилистики застройки исторического центра, призванной служить фоном для объектов культурного наследия. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Коммунальное обслуживание 3.1.  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1.  Легкая промышленность 6.3  Пищевая промышленность 6.4  Строительная промышленность 6.6  Склад 6.9  Складские площадки 6.9.1  Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования:**  Энергетика 6.7  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.ЗО1.1 ЗОНА ОТДЫХА (РЕКРЕАЦИИ) В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  Ограничения зоны устанавливаются в целях сохранения существующего урбанизированного природного ландшафта, участвующего в видовых раскрытиях исторического поселения. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1  Парки культуры и отдыха 3.6.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Историко-культурная деятельность 9.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования: не подлежат установлению**  Цирки и зверинцы 3.6.3.  Общественное питание 4.6.  Развлекательные мероприятия 4.8.1  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.СК1.1 САНАТОРНО-КУРОРТНАЯ ЗОНА В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Общественное питание 4.6.  Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  Площадки для занятий спортом 5.1.3  Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4  Туристическое обслуживание 5.2.1  Курортная деятельность 9.2  Санаторная деятельность 9.2.1  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования: не подлежат установлению**  Хранение автотранспорта 2.7.1.  Служебные гаражи 4.9.  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

|  |
| --- |
| **ИП.РТ1.1. ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  Территориальная зона выделена в историческом поселении в связи с наличием таких объектов. Территориальная зона установлена в границах земельного участка, непосредственно связанного с объектом, Режим содержания территории устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования:**  Обеспечение обороны и безопасности 8.0  Обеспечение вооруженных сил 8.1  Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3  Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  Улично-дорожная сеть 12.0.1  Благоустройство территории 12.0.2 | **Условно разрешенные виды использования: не подлежат установлению**  Хранение автотранспорта 2.7.1.  **Вспомогательные виды не подлежат установлению** |

**Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**34.1. Градостроительные регламенты видов разрешенного использования территориальных зон «ЖБ1», «Ж2», «Ж3», «Ж4», «ОД2», «ОД3», «П1», «П2», «И1», «Т1», «СХ1», «СХ2», «СХ3.1», «ОП1», «СК1», «ЗО1», «ЗО2», «ООПТ1», «К1», «ОС1», «ОТ1», «РТ1»**

| Градостроительные регламенты видов разрешенного использования территориальных зон «ЖБ1», «Ж2», «Ж3», «Ж4», «ОД2», «ОД3», «П1», «П2», «И1», «Т1», «СХ1», «СХ2», «СХ3.1», «ОП1», «СК1», «ЗО1», «ЗО2», «ООПТ1» «К1», «ОС1», «ОТ1», «РТ1» | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование и код ВРИ | Описание ВРИ | Предельные размеры земельных участков | | | | | Предельное количество надземных этажей. Предельная высота.  (эт./м.) | | | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Min отступы от границ земельного участка (м.),  Иные предельные параметры |
| Площадь (кв. м.) | | | Размер (м.) | |
| min | max | | min / max | |
| Растениеводство 1.1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#Par51) - [1.6](#Par63) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Овощеводство 1.3 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур 1.4 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Садоводство 1.5 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Животноводство 1.7 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11,1.15, 1.19, 1.20 | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Скотоводство 1.8 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Звероводство 1.9 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Птицеводство 1.10 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Свиноводство 1.11 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Пчеловодство 1.12 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Рыбоводство 1.13 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14 | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 3/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | 1/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1500 | 25000 | | не подлежат установлению | | | | | | | |
| Питомники 1.17 | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | | 1/15 | | 30% | | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18 | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 300 | 100000 | | не подлежат установлению | | | 3/15 | | 70% | | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Сенокошение 1.19 | Кошение трав, сбор и заготовка сена | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Выпас сельскохозяйственных животных 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Жилая застройка 2.0 | Размещение жилых домов различного вида.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#P136) - [2.3](#P151), [2.5](#P163) - [2.7.1](#P177) | 400 | 1000 | | 12/50 | | 3 этажа  (надземных)/ 20,0 м.  Для объектов вспомогательного использования– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 4 м, хозблоков, летних кухонь, сараев – 1 этаж высотой не более 5 м. | | | | 60 % | Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы 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, приусловии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м;  Минимальное расстояние от границы земельного участка:  до жилого дома — 3,0 м;  до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м.Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. |
| Для индивидуального жилищного строительства 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 400 | 1000 | | 12/50 (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) | | 3 этажа  (надземных)/ 20,0 м.  Для объектов вспомогательного использования– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 4 м, хозблоков, летних кухонь, сараев – 1 этаж высотой не более 5 м. | | | | 60 % | Минимальный отступ от красной линии улиц до объектов капитального строительства- 5,0 м  Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы 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, приусловии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м;  Минимальное расстояние от границы земельного участка:  до жилого дома — 3,0 м;  до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м.  Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 800 | 15000  Не устанавливается в случае разработки документации по планировке территории в целях нового строительства | | минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; | | 4 этажа  (включая мансардный)/20 м; | | | | 60 % | Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м;  для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м.  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 процент озеленения – 15%  Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка предусматривать места для хранения и парковки автомобилей. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2\*  (Данный вид не применяется в границах населенного пункта город Ейск) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 500 | 2500 | | 12/50  (ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) | | 3 этажа  (надземных)/ 20,0 м.  Для объектов вспомогательного использования– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 4 м, хозблоков, летних кухонь, сараев – 1 этаж высотой не более 5 м. | | | | 60 % | Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м.  Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.  Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Минимальное расстояние от границы земельного участка:  до жилого дома — 3,0 м;  до постройки для содержания скота и птицы — 4,0 м;  до бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м.  до стволов высокорослых деревьев — 4,0 м;  до стволов среднерослых деревьев — 2,0 м; |
| Блокированная жилая застройка 2.3 | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 400,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок - секции завершенные строительством минимальная площадь составляет –200,0 кв.м. Для реализации застройки территории 39-40 мкрн - минимальная площадь составляет –100,0 кв.м. | 2500  Не устанавливается в случае разработки документации по планировке территории в целях нового строительства | | Минимальная ширина участка – 6 м. | | 3 этажа  (надземных)/ 20,0 м.  Для объектов вспомогательного использования– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 4 м, хозблоков, летних кухонь, сараев – 1 этаж высотой не более 5 м. | | | | 60% | Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м.  Минимальное расстояние от границы земельного участка:до жилого блока – 3,0 м.  Блокированныедома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  Количество блоков – не более 10  Для вспомогательных строений отступ от границы земельного участка –1,0 м., при соблюдении противопожарных расстояний |
| Среднеэтажная жилая застройка 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2000 | 15000  Не устанавливается в случае разработки документации по планировке территории в целях нового строительства | | не подлежат установлению | | 8/26 | | | | 40% | Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м.  Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции.  Минимальный процент озеленения – 15%  Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами.  Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров.  При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка предусматривать места для хранения и парковки автомобилей.При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха;  размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-  пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 3000 | 15000  Не устанавливается в случае разработки документации по планировке территории в целях нового строительства | | не подлежат установлению | | 9/33 | | | | 30 % | Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м.  Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м.  Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции.  Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами.  Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров.  При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка предусматривать места для хранения и парковки автомобилей.  При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений.  Минимальный процент озеленения – 15% |
| Хранение автотранспорта 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](#P181), [4.9](#P333) | 20 | 10000 | | не подлежат установлению | | 1/5 | | | | 80% | Минимальный отступ от границ земельных участков – 1,0 м. |
| Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2 | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | 20 | 10000 | | не подлежат установлению | | 1/5 | | | | 80% | Минимальный отступ от границ земельных участков – 1,0 м. |
| Коммунальное обслуживание 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | 10 | 500000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 1 | 500000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 100 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Дома социального обслуживания 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | 500 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Оказание социальной помощи населению 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | 500 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Оказание услуг связи 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 500 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Общежития  3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P317) | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/18 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Бытовое обслуживание 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 300 | 50000 | | не подлежат установлению | | 5/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | 5/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Образование и просвещение 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2 | 1000 | 5000 | | не подлежат установлению | | 2/18 | | | | застройки участка – 50%  -озеленение 30-50% | По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | Максимальная  этажность для дошкольных учреждений -2 этажа  для школ и начального профессионального образования -4 этажа  прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки | | | | застройки участка – 50%  -озеленение 30-50% | По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки |
| Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки | | | | застройки участка – 50%  -озеленение 30-50% | По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки |
| Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Парки культуры и отдыха 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | 1000 | 250000 | | не подлежат установлению | | 1/5 | | | | Зеленые насаждения не менее 70%, аллеи, пешеходные дорожки, велодорожки – не более 10%, площадки – не более 12%.  Сооружения – не более 8 %. | Минимальный отступ от красной линии и (или) от границ земельного участка до объекта капитального строительства — 5,0 м.  Минимальная площадь для размещения временных некапитальных объектов торговли и услуг от 1,0 кв.м.  Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам.  Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека). |
| Цирки и зверинцы 3.6.3 | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Осуществление религиозных обрядов 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 300 | 2800 | | не подлежат установлению | | 3/30 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Религиозное управление и образование 3.7.2 | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | 300 | 2800 | | не подлежат установлению | | 3/30 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Общественное управление 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Государственное управление 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 400 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Обеспечение научной деятельности 3.9 | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Проведение научных исследований 3.9.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Проведение научных испытаний 3.9.3 | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание  3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 300 | 2000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Приюты для животных 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 2/7 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Деловое управление 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2 | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 5000 | 50000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Рынки 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 100 | 15000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров |
| Магазины 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 300  В целях приведения в соответствие ВРИ земельного участка фактическому использованию объекта, право на который зарегистрировано в ЕГРН, либо строительство которого было завершено до утверждения ПЗЗ, допускается уменьшение минимального размера земельного участка до 30,0 кв.м. | 15000 | | не подлежат установлению | | 3/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  При реконструкции объекта отступ от границ земельного участкаустанавливается с учетом расположения существующего объекта реконструкции. |
| Банковская и страховая деятельность 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Общественное питание 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  При реконструкции объекта отступ от границ земельного участка устанавливается с учетом расположения существующего объекта реконструкции. |
| Гостиничное обслуживание 4.7 | Размещение гостиниц | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Развлечение 4.8 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 60 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Развлекательные мероприятия 4.8.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 60 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Служебные гаражи 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 150 | 7500 | | не подлежат установлению | | 1/5 | | | | 80 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Объекты дорожного сервиса 4.9.1 | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#P339) - [4.9.1.4](#P348) | 150 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/12 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров. |
| Заправка транспортных средств 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/12 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров. |
| Обеспечение дорожного отдыха4.9.1.2 | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 300 | 10000 | | не подлежат установлению | | 3/12 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров |
| Автомобильные мойки 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 300 | 7500 | | не подлежат установлению | | 2/7 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров |
| Ремонт автомобилей 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 300 | 7500 | | не подлежат установлению | | 2/10 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров  На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м |
| Стоянка транспортных средств 4.9.2 | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | 500 | 5000 | | не подлежат установлению | | | | | | | В соответствии с нормативами градостроительного проектирования. | |
| Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 5000 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | 3/12 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Спорт 5.1. | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 | 1000 | 100000 | | не подлежат установлению | | | | 3/25 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1 | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5000 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | 3/25 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 1000 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | 3/25 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. | |
| Площадки для занятий спортом 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 100 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | | | | В соответствии с проектной документацией.  От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик. | |
| Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4 | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 100 | 100000 | | не подлежат установлению | | | | | | | Минимальный отступ от красных линий до объектов капитального строительства — 5,0 м.  От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.  Для автодромов, мотодромов, спортивных стрельбищ – на расстоянии не менее 100 метров до жилых домов. | |
| Водный спорт 5.1.5 | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 100 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | 2/15 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Спортивные базы 5.1.7 | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 300 | 50000 | | не подлежат установлению | | | | 3/20 | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Природно-познавательный туризм 5.2 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | не подлежат установлению | | | | | | | | | | | |
| Туристическое обслуживание 5.2.1 | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей | 1000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/20 | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров | |
| Причалы для маломерных судов 5.4 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 150 | 2500 | | По проекту | | | | | | | | |
| Поля для гольфа или конных прогулок 5.5 | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | В соответствии с проектной документацией | | | не подлежат установлению | | 3/12 | | | | 20 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Тяжелая промышленность 6.2 | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 5000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Легкая промышленность 6.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | 5000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров | |
| Пищевая промышленность 6.4 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 1000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров | |
| Строительная промышленность 6.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 5000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. | |
| Энергетика 6.7 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | В соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории | | | | | | | | | | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров или в соответствии с проектной документацией или на основании утвержденной документации по планировке территории. | |
| Связь 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Регламенты не распространяются | | | | | | | | | | | |
| Склад 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | В соответствии с проектной  документацией | | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров |
| Складские площадки 6.9.1 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 1000 | 5000 | | не подлежат установлению | | не подлежат установлению | | | | не подлежат установлению | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 1000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 50% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Научно-производственная деятельность  6.12 | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | 2000 | 10000 | | не подлежат установлению | | 5/18 | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Железнодорожный транспорт 7.1 | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1](#P476) - [7.1.2](#P480) | 5000 | 50000 | | не подлежат установлению | | 3/15 | | | | 70% | Минимальный отступ зданий, сооружений от красной линии улиц или границ участка - 5 м или на основании утвержденной документации по планировке территории.  Размер санитарно-защитной зоны:  1000 м - для предприятий I класса опасности;  500 м - для предприятий II класса опасности;  300 м - для предприятий IIIкласса опасности. |
| Автомобильный транспорт 7.2 | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1](#P486) - [7.2.3](#P492) | 500  \*для автомобильных дорог не подлежат установлению | 10000  \*для автомобильных дорог не подлежат установлению | | не подлежат установлению | | 2/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 70 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 5 метров |
| Водный транспорт 7.3 | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта | 5000 | 25000 | | не подлежат установлению | | 3/15  высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией | | | | 70 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров |
| Трубопроводный транспорт 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Обеспечение обороны и безопасности 8.0 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Обеспечение вооруженных сил 8.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации 8.2 | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 300 | 10000 | | | не подлежат установлению | | 5/20 | | По проекту | | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.  В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний 8.4 | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | По проекту | | | | не подлежат установлению | | 5/20 | | По проекту | | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров |
| Деятельность по особой охране и изучению природы 9.0 | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Охрана природных территорий 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Курортная деятельность  9.2 | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Санаторная деятельность 9.2.1 | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 500 | | 25000 | не подлежат установлению | | 6/максимальная высота зданий 30 м,  в соответствии с заданием на проектирование  для территорий расположенных на расстоянии не менее 500 метров от моря | | | | 50 % | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| Историко- культурная деятельность  9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:  объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Общее пользование водными объектами 11.1 | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P580) - [12.0.2](#P583) | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Улично-дорожная сеть 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P177), [4.9](#P333), [7.2.3](#P492), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Благоустройство территории 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Ритуальная деятельность 12.1 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 1000 | 360000 | | не подлежат установлению | | 2/15 | | | | 30% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров. |
| Специальная деятельность 12.2 | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 1000 | 500000 | | не подлежат установлению | | 3/30 | | | | 60% | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров. |
| Земельные участки общего назначения 13.0 | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | не подлежат установлению | | | | | | | | | | |
| Ведение огородничества 13.1 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 300 | 1500 | | не подлежит установлению | | не подлежит установлению | | | | 30% | Минимальный отступ от границ соседнего участка: до вспомогательных хозяйственных строений– 1 м, до низкорослых кустарников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м. |
| Ведение садоводства 13.2 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | 400 | 1500 | | ширина земельных участков вдоль фронта проезда - 20 | | 3/12 | | | | 40 % | Отступ от границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м;  до вспомогательных  строений (бани, гаражи и др.) – 1 м, до низкорослых кустарников – 1 м, до среднерослых - 2 м, до высокорослых деревьев - 4 м, до постройки для содержания скота и птицы – 1 м; Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. |

**34.2. Градостроительные регламенты в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск**

## Зона ИП.Ж1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, высокая степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.Ж1.2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, средняя степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.Ж1.3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, низкая степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.Ж1.4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах исторического поселения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | | **Значения характеристик и показателей** | |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | | * **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)** Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек * **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома * **Блокированная жилая застройка (2.3)** Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха * **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100118) - [3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100121) * **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)**Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) * **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)**Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг * **Оказание услуг связи (3.2.3)**Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи * **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) * **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом * **Общественное управление (3.8)**Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100187) - [3.8.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100190) * **Государственное управление (3.8.1)** Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги * **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) * **Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)**Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях * **Площадки для занятий спортом (5.1.3)**Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)** Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств )  |  | | --- | | * **Благоустройство территории (12.0.2)**Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | | |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | | * **Хранение автотранспорта (2.7.1)** Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=11), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250) * **Жилая застройка 2.0** (Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#P136) - [2.3](#P151), [2.5](#P163) - [2.7.1](#P177)) * **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) * **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных * **Магазины (4.4)** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м * **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | | | |
| 3. | Требования к сохранению планировочной структуры исторического поселения | | | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и внутриквартальной парцелляции на отдельные домовладения, осуществление периметральной застройки.  - Сохранение габаритов улиц в исторически сложившихся линиях застройки.  - Расположение зданий по линиям застройки с сохранением ритма застройки в пределах одного домовладения, с сохранением разрывов между строениями.  - Главные фасады зданий должны размещаться по линиям застройки с организацией входов со стороны улицы. |
| 4. | Ограничения изменения параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов) | | | - Сохранение существующего профиля улиц;  - Характер придомового озеленения: газоны, цветники, палисады, локальные посадки деревьев и кустарников (не имеющих раскидистые и широкие кроны), вдоль проезжей части. |
| 5. | Ограничения изменения параметров земельных участков | | | - Запрещается отвод земельных участков с нарушением исторических линий застройки кварталов. |
| 6. | Ограничения изменения композиционно-пространственного типа застройки | | | - Запрещается изменение сложившихся композиционно-пространственных типов застройки владений: главный дом, поставленный на границу владения, с боковыми воротами; |
| 7. | Ограничения изменения характера озеленения земельного участка | | | Не устанавливается. |
| 8. | Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка | | | Не устанавливается. |
| 9. | Ограничения диссонирующих элементов застройки | | | Разборка по мере амортизации, адаптация, направленная на снижение негативного влиянияна ценное историческое окружение (уменьшение объема, изменение структуры фасадов, цветового решения, характера отделки фасадных поверхностей, кулисные посадки деревьев). |
| **В части требований к предельным параметрам:** | | | | |
| 10. | Минимальная площадь земельного участка | | | 400 м для объектов ИЖС  800 м для блокированных, малоэтажных многоквартирных жилых домов  300 для прочих объектов |
| 11. | Максимальная площадь земельного участка | | | 1000 м |
| 12. | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | | | 35,0 м |
| 13. | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | | | 10,0 м |
| 14. | Максимальный процент застройки земельного участка | | | Не более 40 % |
| 15. | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | | | Не устанавливается |
| 16. | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | | | 15 % |
| 17. | Минимальный отступ от границ земельного участка. | | | Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка:  до жилого дома — 3,0 м;  до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее по фасаду здания со стороны улицы (переулка, проезда), для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен быть не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м;  от других хозяйственных (вспомогательных) строений и сооружений — 1,0 м;  от стволов высокорослых деревьев — 4,0 м;  от стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;  от кустарника — 1,0 м.  Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м.  Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. |
| 18. | Максимальная этажность | | | Первая линия застройки – один этаж  Внутриквартальная застройка –два этажа |
| 19. | Максимальная отметка от существующего уровня земли | | | Первая линия застройки – до 8,0 м  Внутриквартальная застройка – до 12,0 м |
| 20. | Предельные параметры высоты 1-го этажа | | | Не устанавливается |
| 21. | Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | | | Не устанавливается |
| 22. | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрой, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | | | Не более 6,0 м до конька кровли. |
| 23. | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | | | Не устанавливается |
| 24. | Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | | | Не устанавливается |
| 25. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий застройки кварталов | | | 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки. |
| 26. | Предельная глубина возможной пристройки к основному объему здания первой линии (фронтальной) застройки | | | 6,0 м |
| 27. | Предельная глубина возможной застройки объектов капитального строительства | | | 16,0 м |
| 28. | Предельные параметры по изменению архитектурного решения лицевых (главных) фасадов | | | Локальные изменения архитектурного решения лицевых (главных) фасадов не допускаются |
| 29. | Ограничения в части наружного освещения | | | Разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды. |
| 30. | Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) | | | - Максимальная протяженность уличного фасада (модуль застройки) объекта капитального строительства - не более 20,0 м - крыши двускатные и многоскатные с углом наклона от 20 до 35 градусов;  - Запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных, остроугольных и ломаных объемов и пр.) |
| 31. | Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки | | | - Разрешается использование традиционных материалов (керамический кирпич, оштукатуренные поверхности, обмазка раствором по кирпичной кладке);  - Разрешается установка металлических и деревянных ставней;  - Запрещается применение лицевой кладки из силикатного кирпича без последующей штукатурки.  - Материал кровель: листовой не профилированный металл с соединением фальцами.  - Заполнение оконных проемов - деревянные и стеклопластиковые рамы с повторением традиционной расстекловки оконных заполнений.  - Заполнение наружных дверных проемов - деревянные филенчатые, металлические имитирующие филенчатые двери.  - Козырьки, навесы - металлические кованые, деревянные резные, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами. |
| 32. | Цветовое решение | | | - Для деревянных стен - натуральный цвет дерева.Покраска, цвет - зеленый, охра, коричневый, голубой;  - Цветовое решение стен светлыми пастельными тонами.Декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) - светлого оттенка, сочетающегося с цветом стен.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно-коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 33. | Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | | | - Разрешается установка ограждения земельного участка высотой не более 1,5 м, и установка ворот, калиток высотой не более 3,0 м;  - Разрешается глухое или комбинированное, деревянное и кирпичное ограждение с воротами и калитками, с вертикальной зашивкой по деревянным или каменным столбам.  - Цветовое решение - керамический кирпич, покраска в цвет фасадов здания (оттенки белого, зеленого, голубого, коричневого цвета с выделением архитектурных элементов) - разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа, в том числе, - булыжник, натуральный колотый камень, брусчатка. |
| 34. | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | | | - Прокладку инженерных коммуникаций (воды, тепла, газа, электричества, услуг связи, отвода канализационных стоков) необходимо выполнять преимущественно подземным способом. Необходимо минимизировать с последующим запретом прокладку инженерных коммуникаций (газа, электричества, услуг связи) наземным и надземным способом;  - Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции, гидротехнические сооружения, водопроводные и канализационные очистные станции, водоводы, коллекторы, насосные станции, газораспределительные пункты, трансформаторные и тяговые подстанции и т п.) по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки. |
| 35. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | | | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ. |
| **Мероприятия по регенерации, воссозданию, восполнению частично или полностью утраченных характеристик историко-градостроительной среды.** | | | | |
| 36. | Первая (фронтальная) линия застройки | Поддержание застройки по первой (фронтальной) линии. | | |
| 37. | Регенерация квартала | Поддержание исторических принципов формирования застройки, первая (фронтальная) линия застройки – главный дом и внутриквартальная застройка. Формирование компенсационной застройки по периметру квартала с обязательными противопожарными разрывами. Поддержание застройкой углов квартала. | | |
| 38. | Межевание домовладений в квартале | Поддержание исторических принципов межевания с расположения домовладения на меже. | | |
| 39. | Въезды на участки домовладения. | Въезд (вход) на территорию владения только со стороны улицы | | |

## 

## Зона ИП.Ж3.1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в границах исторического поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | **Значения характеристик и показателей** |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | * **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома * **Блокированная жилая застройка (2.3)** Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) * **Среднеэтажная жилая застройка (2.5)**Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома * **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100118) - [3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100121) * **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)**Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) * **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)**Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг * **Оказание услуг связи (3.2.3)**Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи * **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) * **Магазины (4.4)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м * **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) * **Площадки для занятий спортом (5.1.3)**Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) * **Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)**Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)** Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)**Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | * **Хранение автотранспорта (2.7.1)** Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=11), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250) * **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) * **Развлекательные мероприятия (4.8.1)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | |
| 3. | Ограничения изменения градостроительных параметров (характеристик) | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и внутриквартальной парцелляции на отдельные домовладения, осуществление периметральной застройки.  - Сохранение габаритов улиц в исторически сложившихся линиях застройки.  - Расположение зданий по линиям застройки с сохранением ритма застройки в пределах одного домовладения, с сохранением разрывов между строениями.  - Главные фасады зданий должны размещаться по линиям застройки с организацией входов со стороны улицы.  - Сохранение фронта застройки и ликвидация разрывов, возникших в результате утрат объектов недвижимости. |
| 4. | Ограничения изменений параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов) | - Сохранение существующего профиля улиц;  - Разрешается устройство тротуаров по обе стороны проезжей части;  - Характер придомового озеленения: газоны, цветники, палисады, локальные посадки деревьев и кустарников, вдоль проезжей части. |
| 5. | Ограничения изменения параметров земельных участков | Не устанавливаются. |
| 6. | Ограничения изменения композиционно-пространственного типа застройки | - Вспомогательные здания и сооружения не должны выходить за линию застройки, фасады, выходящие на линию застройки, должны отвечать стилистике и композиции зданий, составляющих историческую застройку.  - Конструкции кровель зданий вальмовые четырехскатные с уклоном от 20 до 30 градусов. Допустимо использование двускатных крыш для зданий, строений, выходящих торцевыми фасадами с фронтонами на линию застройки и уклоном крыши от 20 до 30 градусов.  - Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 30 градусов.  - Запрещаются доминантные элементы в завершениях зданий и сооружений. |
| 7. | Ограничения изменения характера озеленения земельного участка | Не устанавливается. |
| 8. | Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка | Не устанавливается. |
| 9. | Ограничения диссонирующих элементов застройки | Разборка по мере амортизации - разрешается адаптация, направленная на снижение негативного влияния на ценное историческое окружение (уменьшение объема, изменение структуры фасадов, цветового решения, характера отделки фасадных поверхностей, кулисные посадки деревьев). |
| **В части требований к предельным параметрам:** | | |
| 11. | Минимальная площадь земельного участка | 800 для объектов жилищного строительства  300 для прочих объектов |
| 12. | Максимальная площадь земельного участка | 15000 |
| 13. | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | Не устанавливается. |
| 14. | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | Не устанавливается. |
| 15. | Максимальный процент застройки земельного участка | 50 % для среднеэтажных многоквартирных жилых домов  40% для малоэтажных многоквартирных жилых домов |
| 16. | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | Не устанавливается. |
| 17. | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 15 % |
| 18. | Минимальный отступ от границ земельного участка. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов - 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки.  Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка до объектов капитального строительства:  от малоэтажного многоквартирного жилого дома — 5,0 м;  от бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м.  Минимальный процент озеленения – 15%  Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир.  В границах исторических поселений допускается сокращение парковочных мест с учетом сложившейся застройки и ограничений предмета охраны.  Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. |
| 19. | Максимальная этажность | Первая линия застройки – 4 этажа  Отметка от существующего уровня земли до конькового завершения при устройстве двух и много скатной кровли – до 16,0 м.  Отметка от существующего уровня земли до верхней отметки парапета- при устройстве плоской кровли – до 14,0 м.  Внутриквартальная территория – 5 этажей  Отметка от существующего уровня земли до конькового завершения при устройстве двух и много скатной кровли – до 19,0 м.  Отметка от существующего уровня земли до верхней отметки парапета- при устройстве плоской кровли – до 17,0 м. |
| 20. | Предельные параметры высоты 1-го этажа | Не устанавливается. |
| 21. | Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не устанавливается. |
| 22. | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрои, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не устанавливается. |
| 23. | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 24. | Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 25. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов | 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки. |
| 26. | Предельная глубина возможной пристройки к основному объему здания первой линии (фронтальной) застройки | До 6,0 м. |
| 27. | Предельная глубина возможной застройки объектов капитального строительства | До 16,0 м. |
| 28. | Требования к архитектурному проектированию | - Застройка должна производиться с учетом традиционных архитектурных форм, метрических и пропорциональных параметров элементов фасадов, характерных для архитектуры Ейска.  - Схемы, отображающие архитектурные решения зданий, строений, сооружений в целях обоснования принятых решений должны быть разработаны на основании комплексных историко-градостроительных и архитектурных исследований и содержать графические развертки с корректно вписанным в них объектом строительства. |
| 29. | Ограничения в части наружного освещения | Разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды. |
| 30. | Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики. | - Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства - не более 35,0 м  - крыши плоские, эксплуатируемые, озелененные;  - двух и много скатные с углом наклона от 20 до 35 градусов;  - мансардные окна в плоскости кровли.  - Запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных, остроугольных и ломаных объемов и пр.). |
| 31. | Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки | - Разрешается использование традиционных материалов (керамический кирпич, оштукатуренные поверхности, обмазка раствором по кирпичной кладке);  - Запрещается применение лицевой кладки из силикатного кирпича без последующей штукатурки.  - Запрещается использование нетрадиционных материалов - сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика.. |
| 32. | Цветовое решение | - Цветовое решение стен в гамме светлых пастельных тонов.  - Архитектурные детали (наличники, пилястры, карнизы) - белого цвета.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно- коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 33. | Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | - Благоустройство территории с применением малых архитектурных форм в соответствии с типовыми решениями, утвержденными в установленном порядке. |
| 34. | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | - Прокладку инженерных коммуникаций (воды, тепла, газа, электричества, услуг связи, отвода канализационных стоков) необходимо выполнять преимущественно подземным способом. Необходимо минимизировать с последующим запретом прокладку инженерных коммуникаций (газа, электричества, услуг связи) наземным и надземным способом;  - Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции, гидротехнические сооружения, водопроводные и канализационные очистные станции, водоводы, коллекторы, насосные станции, газораспределительные пункты, трансформаторные и тяговые подстанции и т п.) по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки. |
| 35. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ. |
| 36 | Снижение диссонирующего влияния высотной застройки на историческую среду. | Обязательно применения методов маскировки возникшей дисгармонии:  - изменения цветовых решений фасадов дисгармонирующих объектов (объекта);  - посадки высокоствольных деревьев с целью смягчения эффекта дисгармонии. |

## Зона ИП.ОД1.1. Общественно-деловая зона, высокая степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.ОД1.2. Общественно-деловая зона, средняя степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.ОД1.3. Общественно-деловая зона, низкая степень сохранности исторической среды

## Зона ИП.ОД1.4. Общественно-деловая зона в границах исторического поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | **Значения характеристик и показателей** |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | * **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек * **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома * **Блокированная жилая застройка (2.3)** Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) * **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100118) - [3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100121) * **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)**Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) * **Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)**Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг * **Дома социального обслуживания (3.2.1)**Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами * **Оказание социальной помощи населению (3.2.2)**Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам * **Оказание услуг связи (3.2.3)**Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи * **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) * **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) * **Образование и просвещение (3.5)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100157) - [3.5.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100160) * **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом * **Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом * **Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)**Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев * **Общественное управление (3.8)**Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100187) - [3.8.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100190) * **Государственное управление (3.8.1)**Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги * **Представительская деятельность (3.8.2)**Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации * **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных * **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) * **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)**Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100229), [4.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100232), [4.8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100238) - [4.8.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100244); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра * **Рынки (4.3)** Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка * **Магазины (4.4)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м * **Банковская и страховая деятельность (4.5)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги * **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) * **Гостиничное обслуживание (4.7)**размещение гостиниц * **Развлекательные мероприятия (4.8.1)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок * **Проведение азартных игр (4.8.2)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон * **Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)**Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях * **Площадки для занятий спортом (5.1.3)**Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) * **Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)** Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)**Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)** Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | * **Хранение автотранспорта (2.7.1)** Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=11), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250) * **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100112), [4.0](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100214), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо * **Автомобильные мойки (4.9.1.3)**Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли * **Ремонт автомобилей (4.9.1.4)**Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | |
| 3. | Требования к сохранению планировочной структуры исторического поселения | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и внутриквартальной парцелляции на отдельные домовладения, осуществление периметральной застройки.  - Сохранение габаритов улиц в исторически сложившихся линиях застройки.  - Расположение зданий по линиям застройки с сохранением ритма застройки в пределах одного домовладения, с сохранением разрывов между строениями.  - Главные фасады зданий должны размещаться по линиям застройки с организацией входов со стороны улицы. |
| 4. | Ограничения изменения параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов) | - Сохранение существующего профиля улиц;  - Характер придомового озеленения: газоны, цветники, палисады, локальные посадки деревьев и кустарников (не имеющих раскидистые и широкие кроны), вдоль проезжей части. |
| 5. | Ограничения изменения параметров земельных участков | - Запрещается отвод земельных участков с нарушением исторических линий застройки кварталов. |
| 6. | Ограничения изменения композиционно-пространственного типа застройки | - Запрещается изменение сложившихся композиционно-пространственных типов застройки владений; |
| 7. | Ограничения изменения характера озеленения земельного участка | Не устанавливается. |
| 8. | Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка | Не устанавливается. |
| 9. | Ограничения диссонирующих элементов застройки | Разборка по мере амортизации, адаптация, направленная на снижение негативного влияния на ценное историческое окружение (уменьшение объема, изменение структуры фасадов, цветового решения, характера отделки фасадных поверхностей, кулисные посадки деревьев). |
| **В части требований к предельным параметрам:** | | |
| 10. | Минимальная площадь земельного участка | 400 м для объектов ИЖС  800 м для блокированных, малоэтажных многоквартирных жилых домов  300 для прочих объектов |
| 11. | Максимальная площадь земельного участка | 10000 |
| 12. | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | 50,0 м |
| 13. | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | 30,0 м |
| 14. | Максимальный процент застройки земельного участка | Не более 40 % |
| 15. | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | Не устанавливается. |
| 16. | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 30 % |
| 17. | Минимальный отступ от границ земельного участка. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов - 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки.  Минимальное расстояние от границы смежного земельного участка:  до жилого дома — 3,0 м;  до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м.  В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее по фасаду здания со стороны улицы (переулка, проезда), для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен быть не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м;  от других хозяйственных (вспомогательных) строений и сооружений — 1,0 м;  от стволов высокорослых деревьев — 4,0 м;  от стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;  от кустарника — 1,0 м.  Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.  Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м.  Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Для общественных зданий - минимальный отступ от границы смежного земельного участка до объектов капитального строительства — 5,0 м. |
| 18. | Максимальная этажность | Три этажа. Допускаются архитектурные завершения на зданиях, фиксирующих угол квартала – до 3-х м. |
| 19. | Максимальная отметка от существующего уровня земли до конькового завершения при двух и много скатной кровли. | До 14,0 м. |
| 20 | Максимальная отметка от существующего уровня земли до верхней отметки парапета при плоской кровли. | До 11,0 м. |
| 21. | Предельные параметры высоты 1-го этажа | Не устанавливается. |
| 22. | Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не устанавливается. |
| 23. | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрой, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не более 6,0 м до конька кровли. |
| 24. | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 25. | Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 26. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов | 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки. |
| 27. | Предельная глубина возможной пристройки к основному объему здания первой линии (фронтальной) застройки | Не устанавливается |
| 28. | Предельная глубина возможной застройки объектов капитального строительства | Не устанавливается |
| 29. | Ограничения в части наружного освещения | Разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды. |
| 30. | Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики | - Максимальная протяженность уличного фасада (модуль застройки) объекта капитального строительства - не более 20,0 м - крыши двускатные и многоскатные с углом наклона от 20 до 35 градусов;  - Запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных, остроугольных и ломаных объемов и пр.) |
| 31. | Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки | - Разрешается использование традиционных материалов (керамический кирпич, оштукатуренные поверхности, обмазка раствором по кирпичной кладке);  - Запрещается применение лицевой кладки из силикатного кирпича без последующей штукатурки.  - Материал кровель: листовой непрофилированный металл с соединением фальцами.  - Заполнение оконных проемов - деревянные и стеклопластиковые рамы с повторением традиционной расстекловки оконных заполнений.  - Разрешается установка металлических и деревянных ставней;  - Заполнение наружных дверных проемов - деревянные филенчатые, металлические имитирующие филенчатые двери.  - Козырьки, навесы - металлические кованые, деревянные резные, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами. |
| 32. | Цветовое решение | - Цветовое решение стен светлыми пастельными тонами.  - Декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) - светлого оттенка, сочетающегося с цветом стен.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно-коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 33. | Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | - Разрешается установка ограждения земельного участка высотой не более 1,8 м.;  - Разрешается глухое или комбинированное, деревянное и кирпичное ограждение с воротами и калитками, с вертикальной зашивкой по деревянным или каменным столбам.  - Цветовое решение - керамический кирпич, покраска в цвет фасадов здания (оттенки белого, зеленого, голубого, коричневого цвета с выделением архитектурных элементов) - разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа, в том числе, - булыжник, натуральный колотый камень, брусчатка. |
| 34. | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | - Прокладку инженерных коммуникаций (воды, тепла, газа, электричества, услуг связи, отвода канализационных стоков) необходимо выполнять преимущественно подземным способом. Необходимо минимизировать с последующим запретом прокладку инженерных коммуникаций (газа, электричества, услуг связи) наземным и надземным способом;  - Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции, гидротехнические сооружения, водопроводные и канализационные очистные станции, водоводы, коллекторы, насосные станции, газораспределительные пункты, трансформаторные и тяговые подстанции и т п.) по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки. |
| 35. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ. |
| **Мероприятия по регенерации, воссозданию, восполнению частично или полностью утраченных характеристик историко-градостроительной среды.** | | |
| 36. | Первая (фронтальная) линия застройки | Поддержание застройки по первой (фронтальной) линии. |
| 37. | Регенерация квартала | - Поддержание исторических принципов формирования застройки – главный фасад на первой (фронтальной) линии застройки.  - Формирование компенсационной застройки по периметру квартала с обязательной фиксацией углов квартала застройкой.  - Застройка, фиксирующая угол квартала обязательно с архитектурным завершением или планировочным акцентом. |

## Зона ИП.ЗО 1.1. Зона отдыха (рекреации)в границах исторического поселения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | | **Значения характеристик и показателей** |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | | | |
| 1. | | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | | * **Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)**Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев * **Парки культуры и отдыха (3.6.2)** (размещение парков культуры и отдыха) * **Площадки для занятий спортом (5.1.3)**Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) * **Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)** Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) * **Историко- культурная деятельность (9.3)** Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)**Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)** Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2. | | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | | **- Цирки и зверинцы (3.6.3)**Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе  - **Религиозное использование (3.7)** Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100178) - [3.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100181)  - **Осуществление религиозных обрядов (3.7.1.)** Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)  - **Религиозное управление и образование (3.7.2.)** Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)  - **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  **- Развлекательные мероприятия (4.8.1)** Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 3. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно разрешенные виды использования | - Не устанавливаются. | |
| **Ограничения на использование земельных участков и объектов, отнесенных к числу исторически ценных градоформирующих объектов** | | | | |
| 4. | | Требования к сохранению объемно-пространственной структуры исторического поселения | | - Сохранение парков и скверов в исторически сложившихся границах. |
| 5. | | Требования к сохранению объемно-пространственной структуры, силуэта застройки, городских панорам | | - Вспомогательные здания и сооружения не должны выходить за историческую линию застройки, фасады, выходящие на историческую линию застройки, должны отвечать стилистике и композиции зданий, составляющих историческую застройку.  - Конструкции кровель зданий, сооружений двух и много скатные с уклоном от 20 до 30 градусов. |
| 6. | | Требования к архитектурному проектированию | | - Реконструкция существующих объектов рекреации с целью воссоздания исторического облика на основании комплексных историко-градостроительных и иных необходимых исследований. |
| 8. | | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | - Для поддержания деятельности объектов рекреации максимальная высота зданий, строений от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли не более 7,0 м.  - Максимальный процент застройки объектами инфраструктуры не должен превышать 10% от площади земельного участка. |
| 9. | | Требования к строительным и отделочным материалам | | - Материал отделки фасадов штукатурка с последующей окраской, деревянный сруб, деревянная профилированная рейка.  - Материал кровель: листовой непрофилированный металл с соединением фальцами.  - Козырьки, навесы - металлические кованые, деревянные резные, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами.  - При реконструкции зданий, диссонирующих и не адаптированных к исторической застройке, снижение их негативного влияния путем использования в отделке фасадов традиционных строительных материалов (керамический кирпич, дерево, штукатурка с последующей окраской) или окраска фасадными красками. |
| 10. | | Требования к цветовой гамме | | - Цветовое решение стен светлыми пастельными тонами.  - Архитектурные детали (наличники, пилястры, карнизы) - белого цвета.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно- коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 11. | | Требования к элементам благоустройства и озеленения | | - Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах (керамический кирпич, металлические решетки) и не превышать 1,8 м от естественно сложившейся поверхности рельефа.  - Не допускается применение ограждений из профилированных листов, металлической сетки и сборных железобетонных элементов.  - Рекреационные зоны должны быть оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами, беседками, лестницами, скамейками, пандусами, светильниками стилистически соответствующими историческим. |
| 12. | | Санитарно-гигиенические и экологические требования | | - Организация покрытия тротуаров с применением долговечных материалов, натуральных или имитирующих природный камень.  - Запрещается прокладка инженерных сетей в надземном и наземном исполнении. |
| 13. | | Минимальная площадь земельного участка | | 300 |
| 11. | | Максимальная площадь земельного участка | | 10000 |
| 12. | | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | | Не устанавливается |
| 13. | | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | | Не устанавливается |
| 14. | | Максимальный процент застройки земельного участка | | 10 % для парков  40 % для объектов общественного питания |
| 15. | | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | | Не устанавливается. |
| 16. | | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | | 30 % |

## Зона ИП.СК1.1. Санаторно-курортная зона в границах исторического поселения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | **Значения характеристик и показателей** | |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | * **Общественное питание (4.6)** (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) * **Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)** (размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях) * **Площадки для занятий спортом (5.1.3)** (размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) * **Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)** (размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) * **Туристическое обслуживание (5.2.1)**Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей * **Курортная деятельность (9.2)** (использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округагорно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта) * **Санаторная деятельность (9.2.1)** (Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей) * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)**Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)** Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | * **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=11), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250) * **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100112), [4.0](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100214), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | | |
| 3. | Требования к сохранению планировочной структуры исторического поселения | | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и внутриквартальной парцелляции на отдельные домовладения, осуществление периметральной застройки.  - Сохранение габаритов улиц в исторически сложившихся линиях застройки.  - Расположение зданий по линиям застройки с сохранением ритма застройки в пределах одного домовладения, с сохранением разрывов между строениями.  - Главные фасады зданий должны размещаться по линиям застройки с организацией входов со стороны улицы. |
| 4. | Ограничения изменения параметров общественных зон (площадей, улиц, проездов) | | - Сохранение существующего профиля улиц;  - Характер придомового озеленения: газоны, цветники, палисады, локальные посадки деревьев и кустарников (не имеющих раскидистые и широкие кроны), вдоль проезжей части. |
| 5. | Ограничения изменения параметров земельных участков | | - Запрещается отвод земельных участков с нарушением исторических линий застройки кварталов. |
| 6. | Ограничения изменения композиционно-пространственного типа застройки | | - Запрещается изменение сложившихся композиционно-пространственных типов застройки владений; |
| 7. | Ограничения изменения характера озеленения земельного участка | | Не устанавливается. |
| 8. | Ограничения изменения характера благоустройства земельного участка | | Не устанавливается. |
| 9. | Ограничения диссонирующих элементов застройки | | Разборка по мере амортизации, адаптация, направленная на снижение негативного влияния на ценное историческое окружение (уменьшение объема, изменение структуры фасадов, цветового решения, характера отделки фасадных поверхностей, кулисные посадки деревьев). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **В части требований к предельным параметрам:** | | |
| 10. | Минимальная площадь земельного участка | 300 |
| 11. | Максимальная площадь земельного участка | 25000 |
| 12. | Максимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | 50,0 м |
| 13. | Минимальная протяженность земельного участка вдоль улицы | 30,0 м |
| 14. | Максимальный процент застройки земельного участка | 40 % |
| 15. | Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта | Не устанавливается. |
| 16. | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | Не устанавливается. |
| 17. | Минимальный отступ от границ земельного участка. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов - 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки.  Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. |
| 18. | Максимальная этажность | Три этажа (при новом строительстве) |
| 19. | Максимальная отметка от существующего уровня земли до конькового завершения при двух и много скатной кровли. | До 14,0 м. (при новом строительстве) |
| 20 | Максимальная отметка от существующего уровня земли до верхней отметки парапета прплоской кровли. | До 11,0 м. (при новом строительстве) |
| 21. | Предельные параметры высоты 1-го этажа | Не устанавливается. |
| 22. | Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не устанавливается. |
| 23. | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристрой, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не более 6,0 м до конька кровли. |
| 24. | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 25. | Максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не устанавливается |
| 26. | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий кварталов | 0,0 м с соблюдением охраняемых линий застройки. |
| 27. | Предельная глубина возможной пристройки к основному объему здания первой линии (фронтальной) застройки | Не устанавливается |
| 28. | Предельная глубина возможной застройки объектов капитального строительства | Не устанавливается |
| 29. | Ограничения в части наружного освещения | Разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды. |
| 30. | Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики | - Максимальная протяженность уличного фасада (модуль застройки) объекта капитального строительства - не более 20,0 м - крыши двускатные и многоскатные с углом наклона от 20 до 35 градусов;  - Запрещается применение нетрадиционных композиционно-силуэтных форм (криволинейных, остроугольных и ломаных объемов и пр.) |
| 31. | Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки | - Разрешается использование традиционных материалов (керамический кирпич, оштукатуренные поверхности, обмазка раствором по кирпичной кладке);  - Запрещается применение лицевой кладки из силикатного кирпича без последующей штукатурки.  - Материал кровель: листовой непрофилированный металл с соединением фальцами.  - Заполнение оконных проемов - деревянные и стеклопластиковые рамы с повторением традиционной расстекловки оконных заполнений.  - Разрешается установка металлических и деревянных ставней;  - Заполнение наружных дверных проемов - деревянные филенчатые, металлические имитирующие филенчатые двери.  - Козырьки, навесы - металлические кованые, деревянные резные, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами. |
| 32. | Цветовое решение | - Цветовое решение стен светлыми пастельными тонами.  - Декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) - светлого оттенка, сочетающегося с цветом стен.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно-коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 33. | Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | - Разрешается установка ограждения земельного участка высотой не более 1,8 м.;  - Разрешается глухое или комбинированное, деревянное и кирпичное ограждение с воротами и калитками, с вертикальной зашивкой по деревянным или каменным столбам.  - Цветовое решение - керамический кирпич, покраска в цвет фасадов здания (оттенки белого, зеленого, голубого, коричневого цвета с выделением архитектурных элементов)  - Разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа, в том числе, - булыжник, натуральный колотый камень, брусчатка. |
| 34. | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | - Прокладку инженерных коммуникаций (воды, тепла, газа, электричества, услуг связи, отвода канализационных стоков) необходимо выполнять преимущественно подземным способом. Необходимо минимизировать с последующим запретом прокладку инженерных коммуникаций (газа, электричества, услуг связи) наземным и надземным способом;  - Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции, гидротехнические сооружения, водопроводные и канализационные очистные станции, водоводы, коллекторы, насосные станции, газораспределительные пункты, трансформаторные и тяговые подстанции и т п.) по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки. |
| 35. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ. |

## Зона ИП.П1.1. Производственная зона в границах исторического поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | **Значения характеристик и показателей** |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | **Коммунальное обслуживание (3.1)** Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100118) - [3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100121)  **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1**) Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100118) - [3.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100121)   * **Легкая промышленность (6.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) * **Пищевая промышленность (6.4)**Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий * **Строительная промышленность (6.6)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции * **Склады (6.9)**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов * **Складские площадки (6.9.1)**Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе * **Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)**Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)** Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | * **Энергетика (6.7)**Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100115) |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | |
| 3. | Требования к сохранению планировочной структуры исторического поселения | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и внутриквартальной парцелляции на отдельные домовладения, осуществление периметральной застройки.  - Сохранение габаритов улиц в исторически сложившихся линиях застройки.  - Расположение зданий по линиям застройки с сохранением ритма застройки в пределах одного домовладения, с сохранением разрывов между строениями.  - Главные фасады зданий должны размещаться по линиям застройки с организацией входов со стороны улицы. |
| 4. | Требования к сохранению объемно-пространственной структуры, силуэта застройки, городских панорам | - Вспомогательные здания и сооружения не должны выходить за историческую линию застройки, фасады, выходящие на историческую линию застройки, должны отвечать стилистике и композиции зданий, составляющих историческую застройку.  - Конструкции кровель зданий вальмовые четырехскатные с уклоном от 20 до 35 градусов.  - Допустимо использование двускатных крыш для зданий, строений, выходящих торцевыми фасадами с фронтонами на линию застройки и уклоном крыши от 20 до 35 градусов.  - Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 30 градусов.  - Запрещаются доминантные элементы в завершениях зданий и сооружений. |
| 5. | Требования к архитектурному проектированию | - Строительство зданий осуществлять при условии обеспечения преемственности архитектурных решений, используя за образец стилистику, пропорции, отделочные материалы объектов культурного наследия производственного назначения.  - Схемы, отображающие архитектурные решения зданий, строений, сооружений в целях обоснования принятых решений должны быть разработаны на основании комплексных историко-градостроительных, архивных и иных необходимых исследований, содержать графические развертки с корректно вписанным в них объектом строительства. |
| 6. | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | - Максимальная высота здания от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли не более 12,0 м.  - Вспомогательные постройки высотой от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли не более 8,0 м.  - Максимальный процент застройки земельного участка не должен превышать 40%.  - Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров  - минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 7. | Требования к строительным и отделочным материалам | - Материал отделки фасадов: керамический кирпич с расшивкой швов, покраска фасадной краской.  - Материал кровель: листовой непрофилированный металл с соединением фальцами.  - Декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) - белого цвета.  - Заполнение оконных проемов – деревянные и пластиковые рамы с повторением традиционной расстекловки оконных заполнений.  - Заполнение наружных дверных проемов - деревянные филенчатые, металлические имитирующие филенчатые двери.  - Козырьки, навесы - металлические кованые, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами.  - При реконструкции зданий, диссонирующих и не адаптированных к исторической застройке, снижение их негативного влияния путем использования в отделке фасадов традиционных строительных материалов (красный кирпич, дерево) или имитирующих натуральные отделочные строительные материалы с использованием неярких (пастельных) оттенков, за исключением сайдинга, металлического профлиста, металлопластиковых оконных и дверных заполнений. |
| 8. | Требования к цветовой гамме | - Цветовое решение стен в терракотовой гамме: Архитектурные детали (наличники, пилястры, карнизы) - белого цвета.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно- коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. |
| 9. | Требования к элементам благоустройства и озеленения | - Использование в покрытии пешеходных тротуаров натурального камня или материалов, имитирующих натуральный камень.  - Максимальную высоту ограждений земельных участков по красной линии принимать до 2,5 м.  - Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах (красный керамический кирпич, дерево, металлические решетчатые).  - Не допускается применение ограждений по красной линии земельных участков из профилированных листов и сборных железобетонных элементов.  - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов при условии обеспечения визуального восприятия объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения в их историко- градостроительной среде. |
| 10. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Запрещается размещение химически опасных, взрывоопасных и пожароопасных объектов. |
| 11. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ |
| 12. | Минимальная площадь земельного участка | 300 м для коммунального обслуживания  1000 для производственных объектов и складов |
| 13 | Максимальная площадь земельного участка | 10000 |

## 

## Зона ИП.РТ1.1. Зона режимных территорий в границах исторического поселения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п\п** | **Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента** | | **Значения характеристик и показателей** |
| **В части требований к видам разрешенного использования:** | | | |
| 1. | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | | * **Обеспечение обороны и безопасности (8.0)** Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности * **Обеспечение вооруженных сил (8.1)** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования * **Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)**Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий * **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)** Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100460) - [12.0.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100463) * **Улично-дорожная сеть (12.0.1)**Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100109), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250), [7.2.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100385), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств * **Благоустройство территории (12.0.2)** Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | | * **Хранение автотранспорта (2.7.1)** Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=11), [4.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=423603&dst=100250) |
| **В части требований к ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориям исторических поселений:** | | | |
| 3. | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | - Сохранение принципа деления территории на кварталы и осуществление периметральной застройки.  - Разрешается регенерация существующей застройки, компенсационная застройка в рамках приспособления зданий для современного использования. | |
| 4. | Требования к строительным и отделочным материалам | - Материал отделки фасадов: штукатурка с последующей окраской, белый камень, окраска фасадными красками.  - Материал кровель: листовой непрофилированный металл с соединением фальцами.  - Заполнение оконных проемов - деревянные рамы, деревянные стеклопакеты, с повторением традиционной расстекловки оконных заполнений.  - Заполнение наружных дверных проемов - деревянные филенчатые, металлические имитирующие филенчатые двери  - Козырьки, навесы - металлические кованые, стилистически соответствующие традиционно применяемым в XIX - начале XX веков, с покрытием кровли в виде листового непрофилированного металла с соединением фальцами. | |
| 5. | Требования к цветовой гамме | - Цветовое решение стен: окраска светлыми пастельными тонами.  - Архитектурные детали (наличники, пилястры, карнизы) - белого цвета.  - Цветовое решение кровли: бордовый, темно- коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый. | |
| 6. | Требования к элементам благоустройства и озеленения | - Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах (керамический кирпич, дерево, металлические решетчатые).  - Не допускается применение ограждений по красной линии земельных участков из профилированных листов и сборных железобетонных элементов.  - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов при условии обеспечения визуального восприятия объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения в их историко- градостроительной среде. | |
| 7. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | - Запрещается размещение химически опасных, взрывоопасных и пожароопасных объектов. | |
| 8. | Требования по защите археологических объектов и культурного слоя | Не требуется, до проведения работ по выявлению и обоснованию наличия объекты археологического наследия в соответствии с законодательными процедурами 73-ФЗ | |
| 9 | Предельные параметры разрешенного строительства | Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров или на основании утвержденной проектной документации.  Высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией.  Предельные размеры земельных участков – не устанавливаются. | |

**Статья 35. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

5. [Порядок](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=448360&dst=100027) согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. N 857.

6. К архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются следующие требования:

а) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка;

б) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства;

д) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования;

е) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры.

7. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства распространяются на следующие виды разрешенного использования, сгруппированные по функциональному признаку на «Многоквартирные жилые», «Социальные», «Общественные», «Индивидуальные жилые», «Обслуживающие»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Группа вида разрешенного использования земельного участка |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Индивидуальные жилые |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Многоквартирные жилые |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные жилые |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Многоквартирные жилые |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Социальные |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Обслуживающие |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Обслуживающие |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Обслуживающие |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Социальные |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Обслуживающие |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Обслуживающие |
| 3.2.4 | Общежития | Социальные |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Обслуживающие |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Социальные |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Социальные |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | Социальные |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Социальные |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Социальные |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Общественные |
| 3.8.1 | Государственное управление | Общественные |
| 3.8.2 | Представительская деятельность | Общественные |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований | Общественные |
| 3.9.3 | Проведение научных испытаний | Общественные |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Общественные |
| 3.10.2 | Приюты для животных | Обслуживающие |
| 4.1 | Деловое управление | Общественные |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, ТРЦ и др.) | Общественные |
| 4.3 | Рынки | Общественные |
| 4.4 | Магазины | Общественные |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Общественные |
| 4.6 | Общественное питание | Общественные |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Общественные |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр | Общественные |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | Обслуживающие |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Обслуживающие |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Обслуживающие |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Общественные |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Общественные |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Общественные |
| 6.9 | Склад | Обслуживающие |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | Общественные |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Общественные |
| 9.2 | Курортная деятельность | Общественные |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | Общественные |

**Требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства для территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.**

| № п/п | Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка | Максимальный отступ зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, от красных линий\*\*, м | Минимальная высота здания вдоль улично-дорожной сети, м | Минимальный процент застроенности уличного фронта, % | Минимальная высота типового этажа, м | Минимальная высота первого этажа зданий\*\*\*, м | Минимальный процент остекления фасада первого этажа\*\*\*, % | Минимальная высота оконных проемов первых этажей\*\*\*, м | Максимальный уклон кровли, градусов | Максимальная отметка входной группы, м | Максимальный выступ консольных элементов фасада здания, сооружения за допустимую линию застройки, м | Максимальная общая высота ограждений земельного участка от уровня земли\*\*\*, м | Максимальная высота непросматриваемой части ограждений земельного участка\*\*\*, м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 2.1Для индивидуального жилищного строительства | - | - | - | - | - | - | - | 45 | - | - | 1,5 | 0,45 |
| 2 | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | \* | - | 50 | 3,0 | - | 40 | 2,5 | - | 0,15 | 1,2 | 1,5 | 0,45 |
| 3 | 2.2Для ведения личного подсобного хозяйства | - | - | - | - | - | - | - | 45 | - | - | 1,5 | 0,45 |
| 4 | 2.3 Блокированная жилая застройка | \* | - | 50 | 3,0 | - | - | - | - | 0,15 | 1,2 | 1,5 | 0,45 |
| 5 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | \* | 5,25 | 50 | 3,0 | 4,5 | 40 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |
| 6 | 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | \* | 5,25 | 50 | 3,0 | 4,5 | 40 | 2,5 | 15 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |
| 7 | 2.7 Обслуживание жилой застройки | \* | 5,25 | - | 3,0 | 4,5 | 40 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 8 | 2.7.1 Хранение автотранспорта | - | - | - | 3,0 | - | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 9 | 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 40 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 10 | 3.2.1 Дома социального обслуживания | - | 4,35 | - | 3,0 | 3,6 | - | - | 30 | 0,15 | 1,2 | 1,5 | 0,45 |
| 11 | 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 40 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 12 | 3.2.3 Оказание услуг связи | \* | - | \*\*\*\* | 3,0 | - | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 13 | 3.2.4 Общежития | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 40 | 2,5 | 30 | 0,15 | 1,2 | 1,5 | 0,45 |
| 14 | 3.3 Бытовое обслуживание | \* | - | \*\*\*\* | 3,0 | - | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 15 | 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | \* | 4,35 | - | 3,0 | 3,6 | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 16 | 3.6.1 Объекты культурно- досуговой деятельности | - | 5,25 | - | 3.6 | 4,5 | - | - | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 17 | 3.8.1 Государственное управление | - | 5,25 | - | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | - | 3 | - | - |
| 18 | 3.8.2 Представительская деятельность | - | 5,25 | - | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | - | 3 | - | - |
| 20 | 3.9.2 Проведение научных исследований | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 21 | 3.9.3 Проведение научных испытаний | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 22 | 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | \* | 4,35 | \*\*\*\* | 3,0 | 3,6 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 23 | 3.10.2 Приюты для животных | \* | - | \*\*\*\* | 3,0 | - | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 24 | 4.1 Деловое управление | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |
| 25 | 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы) | \* | 5,25 | - | 4,5 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |
| 26 | 4.3 Рынки | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 27 | 4.4 Магазины | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3,0 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 28 | 4.5 Банковская и страховая деятельность | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 29 | 4.6 Общественное питание | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 30 | 4.7 Гостиничное обслуживание | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.0 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |
| 31 | 4.8.2 Проведение азартных игр | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 32 | 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.0 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 33 | 4.9.1.3 Автомобильные мойки | \* | 5,25 | \*\*\*\* | - | 4,5 | - | - | - | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 34 | 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | \* | 5,25 | \*\*\*\* | - | 4,5 | - | - | - | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 35 | 4.10 Выставочно- ярмарочная деятельность | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 36 | 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.0 | 4,5 | - | - | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 37 | 5.2.1 Туристическое обслуживание | \* | 5,25 | \*\*\*\* | 3.0 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 0,4 | 1,5 | 0,45 |
| 38 | 6.12 Научно- производственная деятельность | - | 5,25 | - | 3.6 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | - | - |
| 39 | 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | - | 5,25 | - | 3.6 | 4,5 | - | - | 30 | 0,15 | 0,4 | - | - |
| 40 | 9.2.1 Санаторная деятельность | - | 5,25 | - | 3.0 | 4,5 | 50 | 2,5 | 30 | 0,15 | 3 | 1,5 | 0,45 |

\* показатель принимается как отступ на 3 м от минимального отступа зданий, строений, сооружений от красных линий по каждой территориальной зоне соответственно;  
\*\* не регламентируется:  
 - в случае наличия на земельном участке зон с особыми условиями использования территории, запрещающих размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованием;  
 - в случае разработки проекта планировки на территорию;  
 - для зданий высотой более 18 м, выходящих на границу участка, примыкающую к существующей УДС;  
 - при длине границы участка вдоль красной линии менее 25 м;  
\*\*\* параметр действует на фасады и ограждения, выходящие на границу участка, примыкающую к территориям общего пользования;  
\*\*\*\* не регламентируется при длине участка вдоль красных линий от 0 до 54 м, от 55 до 92 м - 60%, от 93 м - 70% (по каждой стороне участка).

Примечания:   
1. Параметры, касающиеся первых этажей здания, а именно минимальная высота первого этажа, минимальный процент остекления фасада первого этажа, минимальная высота оконных проемов первых этажей, максимальная отметка входной группы, не регламентируются в случае крупнопанельного домостроения.   
2. Высота непросматриваемой части ограждений рассчитывается с учетом высоты опоры ограждения, если ширина опоры больше высоты непросматриваемой части.

1. Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Многоквартирные жилые»:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования | | |
| 1 | Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений | 1.1  Стены | * 1.1.1 В цветовом решении облицовочных материалов каждой блок-секции объекта (за исключением площади остекления) разрешается использовать 1 оттенок в качестве основного цвета и не более двух - в качестве дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части площади фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части. * 1.1.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: * основные оттенки - 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10; * дополнительные оттенки - 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | | * 1.1.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.1.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.2  Окна | * 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005. | | * 1.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение разных цветов для разных по назначению групп проемов (окна жилых помещений, витрины коммерческих предприятий). |
| 1.3  Остекление | * 1.3.1 Не допускается использование цветного (тонированного в массе), непросматриваемого зеркального остекления. * 1.3.2 Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках стекла. \*\* | \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. | |
| 1.4  Цоколь | * 1.4.1 Предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, ограждений). * 1.4.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | | * 1.4.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.4.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.5  Кровля | * 1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 7045, 8028, 820-5, 7024, 8004, 3005, 9006, 8011, 3007, 7021. | | * 1.5.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.6  Элементы входных групп | * 1.6.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | | * 1.6.2 Допускается использовать один из следующих акцентных оттенков RAL: 9010, 085 90 30, 080 80 40, 210 70 10, 050 70 30, 060 70 40, 070 70 40, 075 70 50, 3012, 280 70 10, 6033, 5014, 5024, 230 50 10, 050 60 40, 2003, 240-2, 160 60 20, 040 50 40, 030 50 30, 8001, 6010, 6011, 8023, 5000, 180 40 15, 6028, 8015. * 1.6.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. |
| 1.7  Ограждения | * 1.7.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон). * 1.7.2 В ограждении земельного участка цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005. | | * 1.7.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных RAL в пользу натурального цвета материала. * 1.7.4 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\*   \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 2 | Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений | 2.1  Стены | * 2.1.1 При использовании двух и более типов материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада. * 2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла)должны применяться на меньшей части площади фасада. | | * 2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.1.6 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. |
| 2.2  Окна | * 2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). | | * 2.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином материале. Допускается применение разных материалов для разных по назначению групп проемов (окна жилых помещений, витрины коммерческих предприятий). |
| 2.3  Остекление | * 2.3.1 Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 70% полотна (за исключением дверных проемов к техническим помещениям). * 2.3.2 При остеклении балконов и лоджий не допускается устройство глухих пластиковых полотен. | | * 2.3.3 Не допускается использование тонированногов массе, а также непросматриваемого зеркального остекления. |
| 2.4  Цоколь | * 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. * 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя. * 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. | | * 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.4.6 Для навесов и козырьков к приямкам не допускается использовать: профилированный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного). * 2.4.7 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов к приямкам. * 2.4.8 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. |
| 2.5  Кровля | * 2.5.1 Не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели, ондулин, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку. | |  |
| 2.6  Элементы входных групп | * 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ондулин, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. * 2.6.2 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов. * 2.6.3 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R12, резиновую плитку. | | * 2.6.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре * 2.6.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.6.6 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. |
| 2.7  Ограждения | * 2.7.1 Для ограждений участка, а также балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку. | | * 2.7.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений | | * 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: * размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; * размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин); * оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. * 3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение. * 3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается: * на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); * в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада; * в простенках между оконными и дверными проемами; * на всех фасадах, брандмауэрах; * на лоджиях и балконах - при условии выделения общей несущей основы (технической зоны, отделенной перегородкой или стеной от балкона/лоджии) на всю высоту этажа. | | * 3.4 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: * в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада; * над пешеходными тротуарами. * 3.5 Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, цоколя). * 3.6 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены. |
| 4 | Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений | | * 4.1 Входные группы жилой и общественной части должны иметь освещение. * 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку * 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия экранировались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения. | | * 4.4 Подсветка осуществляется с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. * 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения. |

2. Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Социальные»:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования | |
| 1 | Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений | 1.1  Стены | * 1.1.1 В цветовом решении облицовочных материалов объекта (за исключением площади остекления) разрешается использовать 1 оттенок в качестве основного цвета, не более двух - в качестве дополнительных цветов и не более трех - в качестве акцентных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части площади фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части. Акцентный оттенок (при наличии) должен вводиться для обоснованного выделения архитектурных элементов здания (декоративные элементы, выступающие импосты, фрагменты стен, элементы входных групп и т.д.). * 1.1.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: * основные оттенки - 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 100 93 05, 085 93 05, 000 90 00, 110-1, 1013, 840-1, 840-2, 120-5, 100 80 05, 110 80 10, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 9018, 830-1, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4; * дополнительные оттенки - 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 260 80 10, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 240 60 05, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 30,1036, 7036, 7039, 150 60 10, 7002, 100 50 05, 100 50 10, 040 50 20, 8002; | * акцентные оттенки - 9010, 085 90 30, 110 90 35, 100 90 40, 070 80 30, 080 80 40, 280 80 15, 290 80 15, 310 80 15, 040 80 20, 050 80 30, 070 80 40, 1034, 060 70 40, 050 70 30, 050 70 40, 020 80 20, 1018, 1028, 6027, 210 70 10, 230 70 20, 240 70 25, 5012, 280 70 20, 3015, 030 70 20, 3012, 2003, 2012, 050 60 40, 3022, 040 70 20, 320 70 15, 4009, 280 70 10, 310 60 15, 5024, 240-2, 6021, 3014, 1032, 070 70 40, 020 70 10, 170 60 10, 160 60 20, 5014, 040 60 20, 050 60 20, 040 50 10, 060 50 20, 040 50 40, 030 50 30, 040 50 30, 8004, 4001, 5018, 5007, 180 50 15, 8001, 8025, 230 50 10, 8024. * 1.1.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.1.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. Поэтажное деление торцевыми поверхностями плит перекрытий допускается при условии отделки плиты в тон соответствующей плоскости стены фасада. |
| 1.2  Окна | * 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005. | * 1.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение отличающегося цвета для окон первого этажа здания. |
| 1.3  Остекление | * 1.3.1 Не допускается использование цветного (тонированного в массе), непросматриваемого зеркального остекления. * 1.3.2 Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\* | \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 1.4  Цоколь | * 1.4.1 Предусмотреть цветовое решение, соответствующее колеру стены, примыкающей к цоколю. * 1.4.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 100 93 05, 085 93 05, 000 90 00, 110-1, 1013, 840-1, 840-2, 120-5, 100 80 05, 110 80 10, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 9018, 830-1, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 260 80 10, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 240 60 05, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 30,1036, 7036, 7039, 150 60 10, 7002, 100 50 05, 100 50 10, 040 50 20, 8002. | * 1.4.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.4.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.5  Кровля | * 1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 7045, 8028, 820-5, 7024, 7021. | * 1.5.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.6  Элементы входных групп | * 1.6.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 100 93 05, 085 93 05, 000 90 00, 110-1, 1013, 840-1, 840-2, 120-5, 100 80 05, 110 80 10, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 9018, 830-1, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 260 80 10, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 240 60 05, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 30, 1036, 7036, 7039, 150 60 10, 7002, 100 50 05, 100 50 10, 040 50 20, 8002. * 1.6.2 Допускается использовать один из следующих акцентных оттенков RAL: 9010, 085 90 30, 110 90 35, 100 90 40, 070 80 30, 080 80 40, 280 80 15, 290 80 15, 310 80 15, 040 80 20, 050 80 30, 070 80 40, 1034, 060 70 40, 050 70 30, 050 70 40, 020 80 20, 1018, 1028, 6027, 210 70 10, 230 70 20, 240 70 25, 5012, 280 70 20, 3015, 030 70 20, 3012, 2003, 2012, 050 60 40, 3022, 040 70 20, 320 70 15, 4009, 280 70 10, 310 60 15, 5024, 240-2, 6021, 3014, 1032, 070 70 40, 020 70 10, 170 60 10, 160 60 20, 5014, 040 60 20, 050 60 20, 040 50 10, 060 50 20, 040 50 40, 030 50 30, 040 50 30, 8004, 4001, 5018, 5007, 180 50 15, 8001, 8025, 230 50 10, 8024. | * 1.6.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. |
| 1.7  Ограждения | * 1.7.1 Цветовое решение ограждений элементов здания, парапетов, а также ограждений земельного участка должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005. * 1.7.2 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных RAL в пользу натурального цвета материала. | * 1.7.3 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\*   \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 2 | Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений | 2.1  Стены | * 2.1.1 При использовании двух и более типов материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада. * 2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла)должны применяться на меньшей части площади фасада. | * 2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.1.6 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.2  Окна | * 2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). | * 2.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином материале. |
| 2.3  Остекление | * 2.3.1 Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 70% полотна (за исключением дверных проемов к техническим помещениям). | * 2.3.2 Не допускается использование тонированногов массе, а также непросматриваемого зеркального остекления. |
| 2.4  Цоколь | * 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. * 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя. * 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. | * 2.4.6 Для навесов и козырьков к приямкам, выходящих на главные фасады, не допускается использовать: профилированный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного поликарбоната). * 2.4.7 Для навесов и козырьков к приямкам, выходящих на второстепенные фасады, не допускается использовать: металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного поликарбоната). * 2.4.8 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов к приямкам. * 2.4.9 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.5  Кровля | * 2.5.1 Не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированныйполикарбонат, ПВХ-панели,ондулин, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, керамическую и песчано-цементную черепицу. |  |
| 2.6  Элементы входных групп | * 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного), ондулин, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. * 2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. | * 2.6.3 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов. * 2.6.4 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R12, резиновую плитку. * 2.6.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.6.6 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. |
| 2.7  Ограждения | * 2.7.1 Для ограждений участка, а также балконов, парапетов и прочих элементов здания не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку. | * 2.7.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений | | * 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: * размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; * размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин); * оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. * 3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение. * 3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается: * на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); * в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада; * в простенках между оконными и дверными проемами; * на второстепенных фасадах, брандмауэрах; * в арочных проемах на высоте не менее 3,0 м от поверхности земли, | * 3.4 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: * на поверхности главных фасадов; * в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада; * над пешеходными тротуарами. * 3.5 Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон). * 3.6 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены. |
| 4 | Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений | | * 4.1 Входные группы, эвакуационные выходы, указатели и информационные элементы должны иметь освещение. * 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку. * 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия экранировались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения. | * 4.4 Подсветка осуществляется с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. * 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения. |

3. Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Общественные»:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования | |
| 1 | Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений | 1.1  Стены | * 1.1.1 В цветовом решении облицовочных материалов объекта (за исключением площади остекления) разрешается использовать 1 оттенок в качестве основного цвета, не более двух - в качестве дополнительных цветов и не более одного - в качестве акцентного цвета. Основной оттенок должен быть использован на большей части площади фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части. Акцентный оттенок (при наличии) должен вводиться для обоснованного выделения архитектурных элементов здания (декоративные элементы, выступающие импосты, фрагменты стен, элементы входных групп и т.д.). * 1.1.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: * основные оттенки - 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10; * дополнительные оттенки - 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028; * акцентные оттенки -9010, 1002, 070 70 30, 060 70 40, 050 70 30, 280 70 10, 1020, 040 50 30, 6011, 5014, 030 40 30, 8002, 050 40 30. | * 1.1.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.1.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.2  Окна | * 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005. | * 1.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.3  Остекление | * 1.3.1 Не допускается использование цветного (тонированного в массе), непросматриваемого зеркального остекления. * 1.3.2 Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках стекла.\*\* | \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 1.4  Цоколь | * 1.4.1 Предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, ограждений). * 1.4.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028. | * 1.4.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т.д., и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.4.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.5  Кровля | * 1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 7045, 820-5, 7024, 8028, 8011, 7021. | * 1.5.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.6  Элементы входных групп | * 1.6.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028. | * 1.6.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит, и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. |
| 1.7  Ограждения | * 1.7.1 В ограждениях балконов, парапетов и прочих элементов здания предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон). * 1.7.2 В ограждении земельного участка цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005. * 1.7.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных RAL в пользу натурального цвета материала. | * 1.7.4 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\*   \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 2 | Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений | 2.1  Стены | * 2.1.1 При использовании двух и более типов материалов (за исключением стекла) необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада. * 2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада. * 2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. | * 2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.1.6 Допускается использовать отличающиеся друг от друга решения для главных и второстепенных фасадов. Решения главного фасада должны дублироваться на второстепенных на глубину не менее 10 метров от грани их стыковки. Основной цвет второстепенного фасада должен соответствовать основному цвету главного фасада. * 2.1.7 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.2  Окна | * 2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). | * 2.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином материале. |
| 2.3  Остекление | * 2.3.1 Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 70% полотна (за исключением дверных проемов к техническим помещениям). | * 2.3.2 Не допускается использование тонированногов массе, а также непросматриваемого зеркального остекления. |
| 2.4  Цоколь | * 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. * 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя. * 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. | * 2.4.6 Для навесов и козырьков к приямкам, выходящих на главные фасады, не допускается использовать: профилированный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного поликарбоната). * 2.4.7 Для навесов и козырьков к приямкам, выходящих на второстепенные фасады, не допускается использовать: металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного поликарбоната). * 2.4.8 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов к приямкам. * 2.4.9 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.5  Кровля | * 2.5.1 Не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, керамическую и песчано-цементную черепицу. |  |
| 2.6  Элементы входных групп | * 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. * 2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. | * 2.6.3 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов. * 2.6.4 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R12, резиновую плитку. * 2.6.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.6.6 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. |
| 2.7  Ограждения | * 2.7.1 Для ограждений участка, а также балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку. |  |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений | | * 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: * размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; * размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин); * оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. * 3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение. * 3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается: * на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); * в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада; * в простенках между оконными и дверными проемами; * на второстепенных фасадах, брандмауэрах; * в арочных проемах на высоте не менее 3,0 м от поверхности земли, | * 3.4 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: * на поверхности главных фасадов; * в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада; * над пешеходными тротуарами. * 3.5 Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, цоколя). * 3.6 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены. |
| 4 | Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений | | * 4.1 Входные группы должны иметь освещение. * 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку. * 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия экранировались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения. | * 4.4 Подсветка осуществляется с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. * 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения. |

4. Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Индивидуальные жилые»:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования | |
| 1 | Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений | 1.1  Стены | * 1.1.1 В цветовом решении облицовочных материалов объекта (за исключением площади остекления) разрешается использовать 1 оттенок в качестве основного цвета и не более двух - в качестве дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части площади фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части. * 1.1.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: * основные оттенки - 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10; * дополнительные оттенки - 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | * 1.1.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.1.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. Поэтажное деление торцевыми поверхностями плит перекрытий допускается при условии отделки плиты в тон соответствующей плоскости стены фасада. |
| 1.2  Окна | * 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005. | * 1.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.3  Остекление | * 1.3.1 Не допускается использование цветного (тонированногов массе), непросматриваемого зеркального остекления. * 1.3.2 Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках стекла.\*\* | \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 1.4  Цоколь | * 1.4.1 Предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон, ограждений). * 1.4.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | * 1.4.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.4.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.5  Кровля | * 1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 7045, 8028, 820-5, 7024, 8004, 3005, 9006, 8011, 3007, 7021. | * 1.5.2 Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.6  Элементы входных групп | * 1.6.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 09 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 05, 110 80 10, 7032, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 080 70 30, 085 70 20, 060 70 10, 050 70 20, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 7035, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 1002, 070 70 30, 050 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 1011, 075 70 20, 1020, 075 60 20, 7004, 140 60 05, 7030, 060 60 05, 070 60 10, 040 50 20, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 070 50 20, 040 50 30, 1036, 7036, 7039, 060 50 05, 050 50 10, 8025, 8002, 030 40 30, 050 40 30, 7002, 7003, 7005, 7009, 7015, 8028. | * 1.6.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. |
| 1.7  Ограждения | * 1.7.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон). * 1.7.2 В ограждении земельного участка цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005. | * 1.7.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных RAL в пользу натурального цвета материала. * 1.7.4 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\*   \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 2 | Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений | 2.1  Стены | * 2.1.1 При использовании двух и более типов материалов (за исключением стекла) необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада. * 2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла)должны применяться на меньшей части площади фасада. | * 2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.1.6 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. |
| 2.2  Окна | * 2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). | * 2.2.2 Все элементы окон (рамы, импосты) должны выполняться в едином материале. |
| 2.3 Остекление | * 2.3.1 Не допускается использование тонированногов массе, а также непросматриваемого зеркального остекления. |  |
| 2.4  Цоколь | * 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. * 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя. | * 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.4.6 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. |
| 2.5  Кровля | * 2.5.1 Не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, ондулин, шифер, фанеру, вагонку. |  |
| 2.6  Элементы входных групп | * 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, ондулин, шифер, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. * 2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.6.3 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов. | * 2.6.4 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R11, резиновую плитку. * 2.6.5 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.6.6 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.6.7 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. |
| 2.7  Ограждения | * 2.7.1 Для ограждений участка, а также балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку. | * 2.7.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений | | * 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: * размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; * размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин); * оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. * 3.2 Размещение элементов систем кондиционирования допускается: * на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); * в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада; * в простенках между оконными и дверными проемами; * на балконах. | * 3.3 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: * на поверхности главных фасадов; * в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада; * над пешеходными тротуарами. * 3.4 Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон, цоколя). * 3.5 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в соответствии с одним из колеров элементов здания (стен, кровли). |
| 4 | Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений | | * 4.1 Входные группы должны иметь освещение. * 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку. * 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия экранировались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения. | * 4.4 Подсветка осуществляется с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. * 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения. |

5. Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Обслуживающие»:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования | |
| 1 | Требования к цветовым характеристикам зданий, строений и сооружений | 1.1  Стены | * 1.1.1 В цветовом решении облицовочных материалов объекта (за исключением площади остекления) разрешается использовать 1 оттенок в качестве основного цвета и не более двух - в качестве дополнительных цветов. Основной оттенок должен быть использован на большей части площади фасада, дополнительные - суммарно на меньшей части. * 1.1.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: * основные оттенки - 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 085 70 20, 060 70 10, 070 70 10, 1019, 050 60 10; * дополнительные оттенки - 9010, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028. | * 1.1.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов * 1.1.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. Поэтажное деление торцевыми поверхностями плит перекрытий допускается при условии отделки плиты в тон соответствующей плоскости стены фасада. |
| 1.2  Окна | * 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 1002, 7010, 7011, 7024, 7026, 820-5, 7021, 8014, 9005. | * 1.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.3  Остекление | * 1.3.1 Не допускается использование цветного (тонированногов массе), непросматриваемого зеркального остекления. * 1.3.2.Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках стекла.\*\* | \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 1.4  Цоколь | * 1.4.1 Предусмотреть цветовое решение, соответствующее колеру стены, примыкающей к цоколю. * 1.4.2 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 085 70 20, 060 70 10, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028. | * 1.4.3 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. * 1.4.4 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с колером отделки этих поверхностей. |
| 1.5  Кровля | * 1.5.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 7045, 820-5, 7024, 8028, 8011, 7021. | * 1.5.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении. |
| 1.6  Элементы входных групп | * 1.6.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 150-5, 9001, 160-3, 160-5, 060 90 10, 070 90 10, 060 90 05, 1013, 840-2, 100 80 05, 110 80 10, 120 70 05, 840-1, 120-5, 1015, 310-1, 9002, 080 80 05, 095 80 10, 7044, 7038, 9018, 830-1, 240 80 05, 160 70 05, 060 80 20, 040 80 10, 080 80 10, 070 80 20, 780-4, 080 80 20, 1001, 085 70 20, 060 70 10, 070 70 10, 1019, 050 60 10, 070 90 20, 1014, 1000, 070 80 20, 020 80 05, 180 80 05, 140 80 10, 130 70 10, 180 70 05, 050 70 20, 075 70 20, 340 70 05, 000 65 00, 040 70 10, 360 60 05, 060 60 20, 070 60 30, 7004, 140 60 05, 7030, 7048, 7037, 7001, 7034, 7033, 060 50 30, 050 50 20, 040 50 20, 060 60 05, 070 60 10, 120 60 05, 075 60 20, 070 50 20, 7006, 050 50 10, 7039, 100 50 05, 100 50 10, 090 50 20, 1036, 7036, 7002, 7003, 8025, 070 40 10, 7005, 7015, 7024, 8028. | * 1.6.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных - кирпич, гранит и т. д. и имитирующих натуральные - композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных RAL. В составе натуральных материалов должны отсутствовать дополнительные цветные пигменты. Колер материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов. |
| 1.7  Ограждения | * 1.7.1 Цветовое решение ограждений элементов здания, парапетов, а также ограждений земельного участка должно осуществляться в соответствии с разрешенными к использованию RAL: 9010, 9001, 7032, 9006, 1019, 7004, 7005, 7024, 8028, 6003, 6020, 7016, 8017, 9005. | * 1.7.2 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных\* и серых оттенках.\*\*   \*Нейтральный оттенок стекла – это стекло с максимальной прозрачностью, без искажения цвета.  \*\*Серые оттенки стекла необходимо подобрать с учетом каталога производителя. |
| 2 | Требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений | 2.1  Стены | * 2.1.1 При использовании двух и более типов материалов (за исключением стекла) необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади фасада. * 2.1.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке фасадов не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада. * 2.1.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. | * 2.1.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.1.6 Допускается использовать отличающиеся друг от друга решения для главных и второстепенных фасадов. Решения главного фасада должны дублироваться на второстепенных на глубину не менее 10 метров от грани их стыковки. Основной цвет второстепенного фасада должен соответствовать основному цвету главного фасада. * 2.1.7 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.2  Окна | * 2.2.1 Не допускается облицовка откосов керамической плиткой, а также применение на откосах системы навесного фасада (за исключением системы с использованием панелей, имитирующих натуральные материалы). | * 2.2.2 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином материале. |
| 2.3  Остекление | * 2.3.1 Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 70% полотна (за исключением дверных проемов к техническим помещениям). | * 2.3.2 Не допускается использование тонированногов массе, а также непросматриваемого зеркального остекления. |
| 2.4  Цоколь | * 2.4.1 При использовании двух и более материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее, чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и использоваться на большей части площади цоколя. * 2.4.2 При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделке цоколя не допускается применение материала с креплением на видимых кляммерах (открытые системы крепления). * 2.4.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади цоколя. | * 2.4.4 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.4.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.4.6 Не допускается использовать: пленку (в том числе самоклеящуюся), асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый поликарбонат, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева, металла и бетона), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы, глянцевые керамогранитные плиты. |
| 2.5  Кровля | * 2.5.1 Не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, сотовый или профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, керамическую и песчано-цементную черепицу. |  |
| 2.6  Элементы входных групп | * 2.6.1 Для навесов и козырьков не допускается использовать: асбестоцементный лист, пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат (за исключением монолитного), шифер, сланцевую кровлю, фанеру, вагонку, ПВХ-панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), крупные фракции штукатурки “фактурная шуба” и “короед”, стекломагнезитовые листы. * 2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре. * 2.6.3 Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов. | * 2.6.4 Для лестниц, площадок, ступеней не допускается использовать: материалы с классом противоскольжения менее R11, резиновую плитку. * 2.6.5 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем. * 2.6.6 Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. |
| 2.7  Ограждения | * 2.7.1 Для всех ограждений не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку. |  |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах зданий, строений и сооружений | | * 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: * размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой (вертикальной, горизонтальной) системе осей; * размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин); * оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. * 3.2 Размещение элементов систем кондиционирования допускается: * на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами); * в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада; * в простенках между оконными и дверными проемами; * на второстепенных фасадах, брандмауэрах; * в арочных проемах на высоте не менее 3,0 м от поверхности земли, | * 3.3 Размещение элементов систем кондиционирования не допускается: * на поверхности главных фасадов; * в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада; * над пешеходными тротуарами. * 3.4 Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, элементов окон). * 3.5 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены. |
| 4 | Требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений | | * 4.1 Входные группы должны иметь освещение. * 4.2 Запрещается использовать в подсветке фасадов пиксельную, мигающую подсветку. * 4.3 Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия экранировались светозащитными устройствами или не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения. | * 4.4 Подсветка осуществляется белым с цветовой температурой (Тц) в диапазоне 2000-2700 К. * 4.5 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения. |

**Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ**

**36.1. Зоны с особыми условиями использования территории**

На территории Ейского городского поселения Ейского района установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

***Санитарно-защитная зона***

* Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

***Охранная зона инженерных коммуникаций***

* Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
* Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
* охранная зона железных дорог
* охранная зона тепловых сетей
* охранная зона водопровода и канализации
* охранная зона линий и сооружений связи

***Охранная зона иного назначения***

* Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением

***Зоны округов санитарной (горно-санитарной) охраны***

* Первая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны
* Вторая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны
* Третья зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны

***Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации***

* Охранная зона объекта культурного наследия
* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
* Объединенная зона охраны объекта культурного наследия
* Защитная зона объекта культурного наследия

***Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, зона затопления, зона подтопления***

* Водоохранная зона
* Прибрежная защитная полоса
* Зона затопления
* Зона подтопления

***Иные зоны с особыми условиями использования***

* Придорожная полоса
* Места захоронений погибших при защите Отечества
* Другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

**36.2. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов**

1. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

2. СЗЗ отделяют промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или дачных и садово-огородных участков.

3. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект санитарно-защитной зоны.

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и (или) группы промышленных объектов и производств.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательной.

4. Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II класса опасности.

5. Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленных узлов (комплексов), санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

6. Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физическоговоздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

7. Проект санитарно-защитной зоны, использование территории санитарно-защитной зоны осуществляется в соответствии с действующим законодательством, санитарными правилами, техническими регламентами.

8. Режимы использования территории СЗЗ определены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Постановление от 25 сентября 2007 года N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

9. Со дня установления санитарно-защитной зоны на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, разрешенное использование которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, а также использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, за исключением случаев, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правилустановления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Реконструкция указанных объектов капитального строительства осуществляется только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, предусмотренными решением об установлении санитарно-защитной зоны.

10. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов

|  |  |
| --- | --- |
| Запрещается | Допускается |
| 1) размещение жилой застройки  2) размещение объектов образовательного и медицинского назначения  3) размещение спортивных сооружений открытого типа  4) организация отдыха детей и их оздоровления  5) размещение зон рекреационного назначения размещение зон для ведения садоводства  6) размещение объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды  7) использование земельных участков в целях производства хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями. | 1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  3) здания управления, конструкторские бюро;  4) здания административного назначения;  5) научно-исследовательские лаборатории;  6) поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;  7) бани;  8) прачечные;  9) объекты торговли и общественного питания;  10) мотели;  11) гостиницы;  12) гаражи;  13) площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  14) пожарные депо;  15) местные и транзитные коммуникации;  16) ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;  17) артезианские скважины для технического водоснабжения;  18) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;  19) канализационные насосные станции;  20) сооружения оборотного водоснабжения;  21) автозаправочные станции;  22) станции технического обслуживания автомобилей;  23) зеленые насаждения специального назначения.  В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека |

### 36.3. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

**Охранная зона инженерных коммуникаций:**

| Вид зоны | Основание |
| --- | --- |
| Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения | Правила охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878  [Правила](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FBDBA8307AA5C4DEAAB96601C77ADC0F9DC1E610F095F06CE4E8DC6D9B261DECC63DC0E1D476343C69FF363D714EDAEZ8N) охраны магистральных газопроводов, утв. Постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 N 1083 |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Охранная зона железных дорог | Размеры и режимы полосы отвода и санитарно-защитных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с ЗК РФ (п. 3 ч. 2 ст. 90), Федеральным законом от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"(ст. 9) и Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог", Приказом Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог". |
| Охранная зона тепловых сетей | Типовые [правила](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FBDBA8307AA5C4FE9A0946C1C77ADC0F9DC1E610F095F06CE4E8DC6D9B261DFCC63DC0E1D476343C69FF363D714EDAEZ8N) охраны коммунальных тепловых сетей, утв. Приказом Минстроя России от 17.08.1992 N 197 |
| Охранная зона водопровода | [СП 42.13330.2016](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FA2AF8607AA5C4CECAB976C172AA7C8A0D01C6600565A01DF4E8EC5C7B266C0C5378FA4Z8N)"Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. [Приказом](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FBDBA8307AA5C4CEAA292661D77ADC0F9DC1E610F095F06CE4E8DC6D9B260DBCC63DC0E1D476343C69FF363D714EDAEZ8N) Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр). |
| Охранная зона канализации | [СП 32.13330.2018](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FA2AF8607AA5C4CE0A59060172AA7C8A0D01C6600565A01DF4E8EC5C7B266C0C5378FA4Z8N)"Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения СНиП 2.04.03-85", утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.12.2018 N 860/пр. |
| Охранные зоны линий и сооружений связи | [Правила](consultantplus://offline/ref=70165FC2C67D860E132FBDBA8307AA5C48E0AA906F4A20AF91ACD21B695F414F488B438CC6D8B26B8A9673D8474A497F40DE81F77DD7A1Z6N) охраны линий и сооружений связи РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 N 578. |

**Охранные зоны иного назначения:**

| Вид зоны | Основание |
| --- | --- |
| Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды | Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением» |

**36.4. Зоны округов санитарной (горно-санитарной) охраны:**

| Вид зоны | Основание |
| --- | --- |
| Первая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны | Федеральный закон от 23.02.1995 №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;  Постановление Правительства РФ от 07.12.1996 №1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;  Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 января 2011 года № 51 «Об утверждении границ и режима округа горно-санитарной охраны курорта краевого значения Ейск в Краснодарском крае» |
| Вторая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны |
| Третья зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны |

### 36.5. Зоны охраны объектов культурного наследия

1. В соответствии сФедеральным законом от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ), в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2. Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, сопряженные с территорией объектов культурного наследия, на которых устанавливаются режимы использования земель, обеспечивающие сохранность объектов (охранной зоны, объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта).

3. Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, и случаев, установленных Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=501324) Российской Федерации.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

5. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

6. В зонах охраны объектов культурного наследия запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

7. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии сЗаконом № 73-ФЗ.

В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия; работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории достопримечательного места и не являющихся объектами культурного наследия;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

8. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением объектов археологического наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

9. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

10. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

11. Земельные участки, в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режимкоторых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Законом № 73-ФЗ.

### 36.6. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов

1. В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные [ограничения](consultantplus://offline/ref=8C63AD307ABFC4585FAB65D875B949FDB2D6A44A90268BEC99BC697210A7AECF93B87F9F80D2206651BDDD185752405B7680A98A69C6177AEAQ2N) хозяйственной и иной деятельности.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны Азовского моря составляет 500 метров.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 16](consultantplus://offline/ref=3547EEEFB19DA393F21F76BDF51536EF66A2C7A1BCE88EEC784700393E3920D8256701EFABE3FF919E1518353F2781F88E44AEE366N9I) статьи 65 Водного кодекса РФ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

2. Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

3. Согласно статье 50 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. №166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», при территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территории, архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, внедрении новых технологических процессов и осуществлении иной деятельности должны применяться меры по сохранению водных биоресурсов и среды их обитания.Указанная деятельности осуществляется только по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Меры по сохранению водных биоресурсов и среды их обитания, порядок их осуществления определяются Правительством Российской Федерации.

**Регламенты использования территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**(Водный кодекс Российской Федерации)

| Наименование зоны | Запрещается | Допускается |
| --- | --- | --- |
| 1 | **2** | 3 |
| Прибрежная  защитная полоса | 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=DF4A8A23057399F9277560D244627A243EE99FF7F8A1B23360638EAF10BF091270F7F427D315C5B51A27B8CE724809213C499269K7EEH) Закона Российской Федерации от21февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. | Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:  1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;  2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;  3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;  4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;  5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду. |
| Водоохранная зона | 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=DD3EB5FBCB80CF9CEA3BA7C9A1692263F2A1477718378AFBC881270A6387A38664B455E85DE2FD6F08817DB31BE5DC6CF57B9EE3jBLAI) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"). |

**36.7. Зоны затопления и подтопления**

| Вид зоны | Основание |
| --- | --- |
| Зона затопления  Зона подтопления | Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1;  Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» |

На территории Ейского городского поселения Ейского района установлена зона с особыми условиями использования территории 23:42-6.1083 «Зона затопления территории г.Ейск, п.Морской Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края при половодьях и паводках Азовского моря 1% обеспеченности». Сведения о зоне внесены в ЕГРН 9 февраля 2021 года.

В соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса РФ, в целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий принимаются меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий, обеспечивается инженерная защита территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания и другого негативного воздействия вод.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления.

Комплексзащитных мероприятий от затопления, подтопления:

- получение застройщиком в администрации муниципального образования Ейский район исходных данных – о прогнозном уровне воды и зоне затопления и (или) прогнозного уровня грунтовых вод в зоне подтопления;

- подготовка перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от подтопления, затопления, который может быть выполнен индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений;

- гидроизоляция фундамента;

- устройство фундаментов на свайных основаниях;

- поднятие первого этажа не менее чем на 0,6 м. от уровня земной поверхности;

- искусственное повышение территории (отсыпка);

- размещение на первом и цокольных этажах нежилых помещений;

- организация водоотлива из строительных котлованов и траншей;

- все строения, в том числе вспомогательные, должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.;

- строительство централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов, а в случае отсутствия такой возможности - строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнения их 1 раз в квартал;

- проведение мероприятий по укреплению участка строительства, поврежденных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т. п.);

- максимальное озеленение приусадебных участков, посадка деревьев-гигрофитов;

- ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;

- предварительное страхование всего имущества на случай затопления и подтопления.

До подачи застройщиком в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на строительство, уведомления о планируемом строительстве в инициативном порядке передается перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления, подготовленный индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, либо лицом, специализирующимся на проектировании гидротехнических сооружений.

До подачи застройщиком в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, уведомления об окончании строительства в инициативном порядке передается заключение (акт) о выполнении перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства, территории от затопления, подтопления, подписанные лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства, содержащее вывод о выполнении мероприятий (их комплекса) требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления (или подтопления), с указанием наименования водного объекта, при паводке 1% обеспеченности.

**36.8. Места захоронений погибших при защите Отечества**

Захоронения погибших при защите Отечества с находящимися на них надгробиями, памятниками, стелами, обелисками, элементами ограждения и другими мемориальными сооружениями и объектами являются воинскими захоронениями. К ним относятся: военные мемориальные кладбища, воинские кладбища, отдельные воинские участки на общих кладбищах, братские и индивидуальные могилы на общих кладбищах и вне кладбищ, колумбарии и урны с прахом погибших, места захоронений в акваториях морей и океанов, места гибели боевых кораблей, морских, речных и воздушных судов с экипажами.

Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами местного самоуправления.

На территории Ейского городского поселения Ейского района места захоронений расположены в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:42:0701001:8 (Ейское городское кладбище (новое); 23:42:0302002:2 (Ейское городское кладбище (старое); 23:42:0000000:72 (Широчанское кладбище), в границах кадастрового квартала 23:42:0702001 (поселок Морской).

Координаты углов поворотных точек границ мест захоронений (братские могилы):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ейское городское кладбище (новое) | | |
| № п/п | Х | У |
| 1 | 660294.41 | 1318608.18 |
| 2 | 660294.82 | 1318632.44 |
| 3 | 660276.13 | 1318632.15 |
| 4 | 660276.32 | 1318608.71 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ейское городское кладбище (старое) | | |
| № п/п | Х | У |
| 1 | 661031.38 | 1321635.46 |
| 2 | 661033.49 | 1321640.13 |
| 3 | 661030.90 | 1321641.30 |
| 4 | 661028.81 | 1321636.64 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Широчанское кладбище | | |
| № п/п | Х | У |
| 1 | 657851.85 | 1326298.15 |
| 2 | 657847.45 | 1326300.17 |
| 3 | 657844.96 | 1326294.65 |
| 4 | 657849.39 | 1326292.68 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Поселок Морской | | |
| № п/п | Х | У |
| 1 | 661979.82 | 1316888.14 |
| 2 | 661984.32 | 1316888.08 |
| 3 | 661984.46 | 1316892.76 |
| 4 | 661980.08 | 1316892.88 |

**36.9. Территории пониженной этажности**

В соответствии с Градостроительным кодексом Краснодарского краяна территории Ейского городского поселения Ейского района на расстоянии 500 метров от береговой линии Азовского моря, считать приоритетным:

1) осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры, за исключением строительства в производственных зонах и зонах сельскохозяйственного использования;

2) ограничение нового строительства объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности);

3) ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.

На территории Ейского городского поселения Ейского района в 500-метровой зонеАзовского моря не допускается новое строительство многоквартирных жилых домов, апарт-отелей и комплексов апартаментов, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения их этажности, а также строительства и реконструкции индивидуальной жилой застройки до трех надземых этажей.

### Статья 37. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территории, предусматривающей осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию (микрорайон 39-40 г.Ейск)

## 1.1. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя | |
| для города Ейска по МНГП | Рассматриваемой территории 39-40 мкр. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Население | Численность проживающих | человек |  | 1032 |
| Объекты  электро-снабженияпоселения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объем электропотребления,  кВт\*ч/ чел. в год | 1530 | 1578960 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | | |
| Объекты газоснабжения поселения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел.: | | |
| при наличии централизованного горячего водоснабжения | 120 | 123840 |
| при горячем водоснабжении  от газовых водонагревателей | 300 | 309600 |
| при отсутствии всяких видов  горячего водоснабжения | 180 | 185760 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня  территориальной доступности | ненормируется | | |
| Объекты тепло-снабжения поселения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Объем теплопотребления, МДж/год на 1 чел.: | | |
| при наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения при газоснабжении природным газом | 0,97 | 1001,04 |
| при наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) при газоснабжении природным газом | 2,4 | 2476,8 |
| при наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя при газоснабжении природным газом | 1,43 | 1475,76 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | | |
| Объекты водоснабжения поселения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Объем водопотребления,  л/сут. на 1 чел.: | | |
| застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом  и канализацией, без ванн | 135 | 139320 |
| то же, с ванными и местными водонагревателями | 235 | 242520 |
| то же, с централизованным горячим водоснабжением | 260 | 268320 |
|  | Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | | |
| Объекты водоотведения поселения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Объем водоотведения, л/сут. на 1 чел. | | |
| застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, без ванн | 135 | 139320 |
| то же, с ванными и местными водонагревателями | 235 | 242520 |
| то же, с централизованным горячим водоснабжением | 260 | 268320 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | не нормируется | | |

1.2. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области автомобильных дорог местного значения и транспортного обслуживания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Улично-дорожная сеть | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | плотность сети, км/кв. км | 4,5 |
| Расчетный показатель максимально допусти-мого уровня территориальной доступности | удаленность, м | 500 |
| Остановочный пункт | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на 1 населенный пункт, ед. [1] | 1 |
|  | Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | Пешеходная доступность, м [2]: | |
| среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка | 500 |
| индивидуальная и малоэтажная жилая застройка | 800 |

Примечания:

1. Рекомендуется проектировать остановочные пункты с учетом 100 % обеспеченности населения транспортным сообщением, с размещением остановочных пунктов в населенном пункте с интервалом 400 - 600 метров согласно пункту 11.16 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В пределах центрального ядра городского поселения расстояния между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта следует принимать 300 м согласно пункту 5.5.122 РНГП Краснодарского края.

2. Показатель установлен согласно пункту 5.5.123 РНГП Краснодарского края.

3. Минимальное расстояние от остановок специализированного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания 100 м в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

1.3. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области информатизации и связи

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Точка доступа к полнотекстовым информационным ресурсам | Расчетный показатель минимально допустимого уровня  обеспеченности | точек на поселение, ед. | 1 |
|  | Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин. | 30 |
| Отделение связи | Расчетный показатель минимально допустимого уровня  обеспеченности | объект на поселение, ед. | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, м | 500 |

1.4. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области культуры и организации досуга

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общедоступная библиотека с детским отделением | Расчетный показатель минимально  допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности,  объект на поселение | 6 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность,  мин | 20 |
| Дом культуры | Расчетный показатель минимально  допустимого уровня  обеспеченности | уровень обеспеченности,  объект на поселение | 4 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность,  мин | 20 |
| Концертный коллектив | Расчетный показатель минимально  допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности,  объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность,  мин | 30 |
| Краеведческий музей | Расчетный показатель минимально  допустимого уровня  обеспеченности | уровень обеспеченности,  объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность,  мин | 30 |
| Кинозал | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности, объект, оборудованный для кинопоказа (зал) на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность,  мин | 30 |

Примечания:

1. В зависимости от состава фонда на уровне городского поселения вместо краеведческого музея может быть создан тематический музей с разделом краеведения.

2. Целесообразно размещать на территории городского поселения универсальный объект культурно-досугового назначения, который при необходимости выполнял функции различных видов объектов (дом культуры, концертный коллектив, кинозал и др.).

3. Минимальная доля мест для людей на креслах-колясках в зрительных залах, на трибунах спортивно-зрелищных сооружений и других зрелищных объектах со стационарными местами - 1 % в соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

1.5. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области физической культуры и спорта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Открытый стадион | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности,  объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 30 |
| Бассейн | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности, кв. м зеркала воды на 1 тыс. чел. | 25 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 30 |
| Спортивное плоскостное сооружение | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности, кв. м/тыс. чел. | 2000 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 15 |
| Спортивный зал | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности, кв. м площади пола на 1 тыс. чел. | 80 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 15 |
| Спортивная площадка | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | количество объектов на 500 чел. [1] | 2 |
|  | Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, м | 500 |

Примечание: Спортивные площадки для населенных пунктов численностью менее 280 чел. не нормируются

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Площадки для установки контейнеров для сбора мусора | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | уровень обеспеченности [1], объектов | количество площадок для установки контейнеров определяется исходя из численности населения, объема  образования отходов, и необходимого  числа контейнеров для сбора мусора |
| размер земельного участка [2], кв. м | размер площадок должен быть рассчитан  на установку необходимого числа,  но не более 5, контейнеров.  Расчетное количество 2,2 шт. Проектное количество 21 шт. |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность [2], м | 100 |

Примечания:

1. Для определения числа устанавливаемых контейнеров (мусоросборников) следует исходить из численности населения, пользующегося мусоросборниками, нормы накопления отходов, сроков хранения отходов.

Расчетный объем мусоросборников должен соответствовать фактическому накоплению отходов в периоды наибольшего их образования. Необходимое число контейнеров рассчитывается по формуле: Бконт = Пгод × t × К / (365 × V), где Пгод - годовое накопление муниципальных отходов, куб. м; t - периодичность удаления отходов в сутки; К - коэффициент неравномерности отходов, равный 1,25; V - вместимость контейнера.

2. В соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690-88.

1.7. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области охраны общественного порядка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| Участковый пункт полиции | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин. | 30 |

1.8. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области предупреждения чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации их последствий

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Аварийно-спасательные службы, пожарно-спасательные, аварийно-спасательные формирования, аварийно-восстановительные формирования, иные службы | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | время прибытия первого подразделения к месту вызова, мин | 10 |
| Объект пожарной охраны | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на поселение | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | время прибытия первого подразделения к месту вызова, мин | 10 |

Примечания:

1. При подготовке документов территориального планирования для объектов местного значения городского поселения в области предупреждения чрезвычайных ситуаций для пожарной охраны необходимо руководствоваться Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Расчетные показатели количества пожарных депо и пожарных автомобилей для города и населенных пунктов следует принимать в соответствии с нормами проектирования объектов пожарной охраны от 1 января 1995 года НПБ 101-95, введенными в действие приказом Главного управления Государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел России от 30 декабря 1994 года № 36.

1.9. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области местного самоуправления

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Административное здание органа местного самоуправления | Расчетный показатель минимально допустимого уровня  обеспеченности | объект на поселение, ед. | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 30 |

1.10. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области ритуальных услуг и содержания мест захоронения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Специализированная служба по вопросам похоронного дела | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на поселение, ед. | 1 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 30 |
| Кладбище традиционного захоронения | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | площадь, га на 1000 чел. | 0,24 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 30 |

1.11. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов местного значения городского поселения в области торговли, общественного питания и бытового обслуживания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя | Проектное значение на 39-40 мкр. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| Предприятия торговли | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Уровень обеспеченности, кв. м торговой площади/1 тыс. чел.: | |  |
| всего | 497,8 | 513,7 |
| в том числе: |  |  |
| объектов, реализующих продовольственные товары | 170,7 | 175,4 |
| объектов, реализующих непродовольственные товары | 327,1 | 337,5672 |
| Объект на поселение, ед. | 107 |  |
|  | Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | Пешеходная доступность, м: | |  |
| среднеэтажная и многоэтажная  жилая застройка | 500 |  |
| индивидуальная и малоэтажная  жилая застройка | 800 |  |
| Предприятия общественного питания | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Уровень обеспеченности,  мест на 1 тыс. чел. | 40 (8) [1] |  |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | Пешеходная доступность, м: | |  |
| среднеэтажная и многоэтажная  жилая застройка | 500 |  |
| индивидуальная и малоэтажная  жилая застройка | 800 |  |
| Предприятия бытового обслуживания | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Уровень обеспеченности,  рабочих мест на 1 тыс. чел. | 9 (2) [1] | 9 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | Пешеходная доступность, м: | |  |
| среднеэтажная и многоэтажная  жилая застройка | 500 |  |
| индивидуальная и малоэтажная  жилая застройка | 800 |  |

Примечания:

1. В скобках приведены нормативы расчета предприятий общественного питания и бытового обслуживания для размещения в микрорайоне или жилом районе.

2. Предприятия бытового обслуживания возможно размещать во встроенно-пристроенных помещениях.

1.12. Расчетные показатели, устанавливаемые для объектов благоустройства территории городского поселения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Значение расчетного показателя | Проектное значение на 39-40 мкр. |
| Городской парк (парк культуры и отдыха) | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | объект на поселение, ед. | 3 |  |
| площадь озелененной территории общего пользования, кв. м/чел. [1] | 10,5 | 10836 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | транспортная доступность, мин | 20 |  |
| Территория рекреационного назначения планировочных (жилых) районов | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | площадь озелененной территории общего пользования, кв. м/чел. [1] | 6 | 6192 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность, мин | 15 |  |
| пешеходная доступность, м | 1200 |  |
| Детская площадка | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | площадь территории,  кв. м/чел. | 0,7 | 722,4 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность (удаленность), м | в границах квартала, микрорайона |  |
| Площадка отдыха и досуга | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | площадь территории,  кв. м/чел. | 0,1 | 175,44 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | пешеходная доступность (удаленность), м | в границах квартала, микрорайона |  |
| Площадки для хозяйственных  целей и выгула собак | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Площадь территории,  кв. м/чел. | 0,3 | 309,6 |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности | Пешеходная доступность (удаленность), м | в границах квартала, микрорайона |  |

Примечание: Минимальные размеры площади в гектарах принимаются: городских парков - 15; парков планировочных районов (жилых районов) - 10; садов жилых зон (микрорайонов) - 3; скверов - 0,5. Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.