**Приложение к решению Думы Максимовского МО**

**От 29.03.2023 г. №7-5/дсп**

**Статья 44.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ЖЗ-101)**

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

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1).[[1]](#footnote-1) | Индивидуальные жилые дома.  Индивидуальные гаражи на 1-3 легковых автомобиля. Подсобные сооружения. | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные, СП 42.13330.2016, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Индивидуальный жилой дом.  Гараж, вспомогательные сооружения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м.  Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;  Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные., СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Блокированные жилые дома  Индивидуальные гаражи, иные вспомогательные сооружения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.  Высота ограждения земельных участков – 2,0м.  Максимальная высота оград вдоль улиц не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности земли. | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, Установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1). | Малоэтажные многоквартирные жилые дома.  Подсобные сооружения.  Спортивные и детские площадки.  Площадки отдыха  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м  Максимальное количество этажей – 4, включая мансардный  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 18 м.  Максимальный процент застройки – 60.  Максимальная площадь объектов обслуживания – 15 % от общей площади помещений дома.  Минимальный процент озеленения – 25%.  Площадки в составе придомовой территории принимать:  Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста из расчета 0,7 кв. м на 1 жителя.  Для отдыха взрослого населения из расчета 0,5 кв. м на 1 жителя.  Для занятий физкультурой из расчета 2,0 кв. м на 1 жителя.  Для хозяйственных целей и выгула собак из расчета 0,3 кв. м на 1 жителя. | 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.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка - 3м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Минимальный процент озеленения – 20. | Не допускается размещение объектов, не связанных с целью культурного развития.  Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м.  Максимальный размер земельного участка 1000 кв. м.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Минимальный процент озеленения –20%.  Максимальная высота оград – 1,5 м. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Также допускается размещение  предприятий мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Объекты дошкольного образования | Минимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальное количество этажей - 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  Минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки - 20.  Минимальный процент озеленения – 30.  Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещением. Перепрофилирование объектов недопустимо.  Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СанПиН 2.4.1.3049-13, со строительными нормами по утвержденному проекту планировки и межевания.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков не распространяется. |
| Объекты начального и среднего общего образования | Максимальный размер земельного участка - 3 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальное количество этажей - 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20.  Минимальный процент озеленения – не менее 20%  Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещением.  Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  Проектирование объекта общеобразовательного назначения допускается в комплексе с отдельно-стоящими, встроено-пристроенными спортивными залами, бассейном, объектами инженерно-технического и административного назначения, необходимых для обеспечения объектов общеобразовательного обеспечения.  Перепрофилирование объектов недопустимо  Новое строительство и реконструкцию осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Общественное питание (4.6) | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 200 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля. | Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 1.  Максимальное количество этажей - 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил. Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования.  Детские площадки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1- 12.0.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 42 настоящих Правил | | Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 42 настоящих Правил | - |

2.ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИ-ЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОБЪЕКТЫ КАПИ-ТАЛЬНОГО СТРОИ-ТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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 вида разрешенного использования с кодом 4.9 | Индивидуальные гаражи на 1-3 легковых автомобиля. | Данный вид разрешенного использования земельного участка допустим только в качестве дополнительного по отношению к основному виду разрешенного использования и осуществляемый совместно с ним.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. | При проектировании руководствоваться строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. |

3.УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИ-ЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОБЪЕКТЫ КАПИ-ТАЛЬНОГО СТРОИ-ТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Обслуживание жилой застройки 2.7. | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Индивидуальные гаражи на 1-3 легковых автомобиля. | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2300 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60. | При проектировании руководствоваться строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. |

Статья 44.2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ / 1 (ЖЗ-101/1)

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

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальный жилой дом.  Гараж, хозяйственные постройки | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1)  Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные, СП 42.13330.2016, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Индивидуальный жилой дом.  Гараж, вспомогательные сооружения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м  стоящего гаража – 1м;  Максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м.  Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;  Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м. | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1)  Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные., СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Блокированные жилые дома  Индивидуальные гаражи, иные вспомогательные сооружения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.  Высота ограждения земельных участков – 2,0м.  Максимальная высота оград вдоль улиц не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности земли. | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1)  Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, Установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1). | Малоэтажные многоквартирные жилые дома.  Подсобные сооружения.  Спортивные и детские площадки.  Площадки отдыха  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м  Максимальное количество этажей – 4, включая мансардный  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 18 м.  Максимальный процент застройки – 60.  Максимальная площадь объектов обслуживания – 15 % от общей площади помещений дома.  Минимальный процент озеленения – 25%.  Площадки в составе придомовой территории принимать:  Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста из расчета 0,7 кв. м на 1 жителя.  Для отдыха взрослого населения из расчета 0,5 кв. м на 1 жителя.  Для занятий физкультурой из расчета 2,0 кв. м на 1 жителя.  Для хозяйственных целей и выгула собак из расчета 0,3 кв. м на 1 жителя. | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1).  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.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка - 3м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Минимальный процент озеленения – 20. | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1).  Не допускается размещение объектов, не связанных с целью культурного развития.  Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м.  Максимальный размер земельного участка 1000 кв. м.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Минимальный процент озеленения –20%.  Максимальная высота оград – 1,5 м. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Также допускается размещение  предприятий мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Объекты дошкольного образования | Минимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальное количество этажей - 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  Минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки - 20.  Минимальный процент озеленения – 30.  Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. | Применение данного вида использования возможно только при ликвидации смежной Производственной зоны (ПЗ-401), либо установлению санитарно-защитных зон в отношении производственных объектов, размещенных в границах Производственной зоны (ПЗ-401), исключающих пересечения таких санитарно-защитных зон с зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-101/1).  Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещением. Перепрофилирование объектов недопустимо.  Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СанПиН 2.4.1.3049-13, со строительными нормами по утвержденному проекту планировки и межевания.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Объекты начального и среднего общего образования | Максимальный размер земельного участка - 3 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальное количество этажей - 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20.  Минимальный процент озеленения – не менее 20%  Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещением.  Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  Проектирование объекта общеобразовательного назначения допускается в комплексе с отдельно-стоящими, встроено-пристроенными спортивными залами, бассейном, объектами инженерно-технического и административного назначения, необходимых для обеспечения объектов общеобразовательного обеспечения.  Перепрофилирование объектов недопустимо  Новое строительство и реконструкцию осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Общественное питание (4.6) | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 200 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля. | Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 1.  Максимальное количество этажей - 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил. Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования.  Детские площадки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1- 12.0.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 42 настоящих Правил | | Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 42 настоящих Правил | - |

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 3м.  Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | 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.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |

3.УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНО-ГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИ-ЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ОБЪЕКТЫ КАПИ-ТАЛЬНОГО СТРОИ-ТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Обслуживание жилой застройки 2.7. | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Индивидуальные гаражи на 1-3 легковых автомобиля. | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2300 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60. | При проектировании руководствоваться строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. |

**Статья 44.3. ЗОНА СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖЗ-200)**

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

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Индивидуальный жилой дом.  Гараж, вспомогательные сооружения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные., СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Общежития (3.2.4.) | Общежития, доходные дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м.. Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м  Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.  Максимальный процент застройки – 60.  Максимальная площадь объектов обслуживания – 15 % от общей площади помещений дома.  Минимальный процент озеленения – 20%. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1047).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м.  Максимальный размер земельного участка 1000 кв. м.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Минимальный процент озеленения –20%.  Максимальная высота оград – 1,5 м. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Также допускается размещение  предприятий мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | Минимальный размер земельного участка - 300 кв.м.  Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  Максимальное количество этажей - 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Государственное управление (3.8.1) | Здания, предназначенные 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 | Максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка) – 1 м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70.  Минимальный процент озеленения – 10.  Максимальная высота оград – 1,5 м при новом строительстве. | Дополнительные требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:  СП 42.13330.2016; СП 118.13330.2012, и  другие действующие нормативные документы и технические регламенты, СП, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Деловое управление (4.1) | Объекты 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) |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | Максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70.  Минимальный процент озеленения – 10.  Максимальная высота оград – 1,5 м при новом строительстве. | Дополнительные требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:  СП 42.13330.2016; СП 118.13330.2012, и  другие действующие нормативные документы и технические регламенты, СП, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Общественное питание (4.6) | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 200 кв.м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.  Максимальное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии со СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил. Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Ветеринарное использование (3.10) | Объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных | Минимальный размер земельного участка –  1500 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 10 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3м.  Максимальное количество этажей - 2  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.  Максимальный процент застройки земельного участка -70.  Минимальный процент озеленения – 10. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предпринимательство (4.0) | Объекты предпринимательства | Минимальный размер земельного участка –  10 000 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3м.  Максимальное количество этажей - 2  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.  Максимальный процент застройки земельного участка -70.  Минимальный процент озеленения – 10. | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Гостиничное обслуживание (4.7.) | Гостиницы, пансионаты, дома отдыха, санатории, не оказывающие услуги по лечению, | Минимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.  Максимальный процент застройки земельного участка -70.  Минимальный процент озеленения – 10. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Спорт (5.1.) | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, помещения для хранения спортивного инвентаря. | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 30 м.  Максимальный процент застройки земельного участка -70.  Минимальный процент озеленения – 10. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Площадки для занятия спортом (5.1.3) | Площадки для занятия физкультурой и спортом (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.). | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки не устанавливается | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Религиозное использование (3.7.) | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома и иные здания и сооружения, предназначенные для отправления религиозных обрядов, постоянного проживания лиц, занимающихся религиозной деятельностью, паломников и послушников | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3м.  Максимальное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки земельного участка -70.  Минимальный процент озеленения – 10. | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1.) | Объекты гидрометеорологии и смежных областей | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..  Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 3м.  Максимальное количество этажей - 2  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.  Максимальный процент застройки – 80. | 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).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля. | Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 1.  Максимальное количество этажей - 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил. Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 3м.  Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | 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.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта.  В соответствии с техническими регламентами, СНиПами, СП, СанПиН и др. документами.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования.  Детские площадки | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1- 12.0.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Ведение садоводства (13.2) | Садовые дома | 1.Минимальная площадь земельного участка - 700 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется |
| Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 42 настоящих Правил | | Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 42 настоящих Правил | - |

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1).[[2]](#footnote-2) | Индивидуальный жилой дом.  Гараж.  Вспомогательные постройки | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 16 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016, СП 42.13330.2016 со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами.  Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.  Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях.  Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется |
| Обслуживание жилой застройки (2.7.) | Объекты коммунального обслуживания, Объекты социального обслуживания,  Объекты бытового обслуживания, Объекты здравоохранения, Объекты дошкольного, начального и среднее общее образования, Объекты культурного развития, Объекты религиозного использования, Объекты амбулаторного ветеринарное обслуживание, Объекты делового управления, Рынки, Магазины, Объекты общественного питания, Объекты спортивного назначения | 1.Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2300 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60. | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.  Придорожные гостиницы (мотели).  Автомобильные мойки.  Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей.  Прочие объекты дорожного сервиса. | Максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 3м.  Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.  Максимальный процент застройки земельного участка -70. | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |

**Статья 44.11. ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ ИЛИ ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН (СХЗ-502)**

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

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Индивидуальные жилые дома.  Гараж. Хозяйственные постройки | 1.Минимальная площадь земельного участка - 800 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 3 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м.  Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;  Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Ведение огородничества (13.1) | - | Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.  Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Ведение садоводства (13.2) | Садовые дома | 1.Минимальная площадь земельного участка - 700 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.  2.Минимальный отступ:  - от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 3 м.  - от иных границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальное количество надземных этажей - 3.  Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10м.  - до конька скатной кровли – 15 м.  4.Максимальный процент застройки - 60.  5.Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м.  6.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:  - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;  - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;  - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;  - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м;  Максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м.  Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;  Высота ограждения земельных участков - до 2,5 м  Минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м.  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013, при строительстве необходимо соблюдать противопожарное расстояние до леса от садовых домов и хозяйственных построек на садовых земельных участках не менее 15 метров  На земельные участки, образованные и поставленные на государственный кадастровый учет , в соответствии с правилами землепользования и застройки Максимовского муниципального образования, действующие до вступления в силу настоящих изменений, действия настоящего регламента в части минимальных размеров земельных участков, а также в части минимальной длины фронтальной границы не распространяется. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка 200 кв.м.  Максимальный размер земельного участка 1000 кв. м.  Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.  Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.  Минимальный процент озеленения –20%.  Максимальная высота оград – 1,5 м. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.  Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории.  Также допускается размещение  предприятий мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки).  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил. Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования.  Детские площадки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1- 12.0.2.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 42 настоящих Правил | | Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 42 настоящих Правил | - |

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.  Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.  Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.  Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Виды использования земельных участков | Виды использования объектов капитального строительства | Параметры разрешенного использования | Особые условия реализации регламента |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские) | Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.  Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается.  Максимальное количество этажей - 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается.  Вместимость – до 50 мест (для предприятий общественного питания) | Новое строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с требованиями к размещению таких объектов СНиП, СП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов.  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 3.2 настоящих Правил.  Соблюдать меры противопожарной защиты в соответствии с СП 4.13130.2013 |
| Общественное питание (4.6) | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

1. Здесь и далее - код в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" [↑](#footnote-ref-1)
2. Здесь и далее - код в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [↑](#footnote-ref-2)