**Приложение к решению Думы Максимовского МО**

 **От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**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 4.13130.2013На 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 мМинимальные 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 4.13130.2013На 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 домаИндивидуальные 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 домовСубъекты 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 ФедерацииПри 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 4.13130.2013На 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 отдыхаОбъекты 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 мМаксимальное количество этажей – 4, включая мансардныйМаксимальная 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 размещениепредприятий 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 4.13130.2013На 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 недопустимоНовое 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.мМинимальный 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 благоустройстваСодержание 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 4.13130.2013На 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 мстоящего 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 мМинимальные 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 4.13130.2013На 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 домаИндивидуальные 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 домовСубъекты 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 ФедерацииПри 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 отдыхаОбъекты 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 мМаксимальное количество этажей – 4, включая мансардныйМаксимальная 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 размещениепредприятий 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 недопустимоНовое 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.мМинимальный 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 благоустройстваСодержание 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 4.13130.2013На 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 мМаксимальное количество этажей – 3, включая мансардныйМаксимальная 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 размещениепредприятий 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, идругие 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, идругие 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.мМинимальный 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 - 2Максимальная 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 - 2Максимальная 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 - 2Максимальная 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 благоустройстваСодержание 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 4.13130.2013На 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 4.13130.2013На 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 мМинимальные 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 4.13130.2013На 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 мМинимальные 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 метровНа 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 размещениепредприятий 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 благоустройстваСодержание 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)