ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КРЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

(утверждены решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10.11.2011 № 144

с внесением изменений от 12.03.2025 № 577)



- Рассматриваемый земельный участок











Приаэродромная территория и ее подзоны

Согласно публичной кадастровой карте участок имеет обременения:

- зона затопления территории г. Крымск, х. Верхнеадагум Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Адагум, р. Неберджайка, р. Баканка 1% обеспеченности

- охранная зона "ВЛ-0,4 кВт Ф-1 от ТП № 189 по ул. Прибрежная, Лагерная"

- водоохранная зона реки Адагум

Фрагмент правил землепользования и застройки Крымского городского поселения, утвержденных решением Совета Крымского городского поселения  
от 10.11.2011 № 144 (в редакции от 12.03.2025 № 577).

Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

**Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов коттеджного типа, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;\*  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;\*  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  Процент застройки подземной части не регламентируется.  - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.  - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;  максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:  1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;  2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила. |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;\*  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  Процент застройки подземной части не регламентируется.  - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.  - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;  максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:  1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;  2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила. |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/8000 кв. м;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/800 кв. м из расчета на 1 блок;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  минимальные отступы от границ смежных (крайних) земельных участков в блокировке – 3 м, при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки – 0 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  процент застройки подземной части не регламентируется. |
| [2.7.1] - Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению; |
| [12.0.1] – Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Регламенты не устанавливаются.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| [12.0.2] – Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не предусматривается размещение объектов капитального строительства. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 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 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальный процент озеленения земельного участка - 15% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/30000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 30% |
| [4.1] - Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15% |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, фото ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| [3.2.2] - Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| [5.1.2] - Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15% |
| [5.1.3] - Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50 кв. м/не подлежит установлению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| [4.4] - Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15% |
| [3.7.1] - Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/не подлежит установлению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  - минимальный процент озеленения земельного участка - 15% |
| [2.7.1] - Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 5 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению; |
| [3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит установлению;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| [13.2] - Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400 кв.м./1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 6 метров |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.  Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м.  максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равнозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит установлению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения. Размещение встроенных в жилые здания объектов осуществляется с учетом требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

Допускается размещение отдельных объектов общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Санитарные разрывы от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Допускается группировка и блокировка строений и сооружений на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов принимаются в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Раздел земельного участка более 1,5 га, необходимо производить только с подготовкой проекта планировки и проекта межевания территории

Деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, в связи, с чем разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство многоквартирных жилых домов является обязательной.

Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.;

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

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

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 42, 43 настоящих Правил.

**Примечание общее.**

Границы застройки подземной части зданий, строений, сооружений не должны превышать, установленные градостроительным регламентом, границы зоны допустимого размещения объектов.

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

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

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

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

.