

*Акционерное общество
«Республиканский центр
пространственных данных «Кадастр»*

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КЛИНОВСКОГО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
КОВЫЛКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**

**Порядок применения правил землепользования и
застройки и внесения в них изменений**

г. Саранск, 2023

*Акционерное общество
«Республиканский центр
пространственных данных «Кадастр»*

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КЛИНОВСКОГО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
КОВЫЛКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**

Градостроительные регламенты

г. Саранск, 2023

Содержание

Глава 1. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	4
Статья 1. Виды и состав территориальных зон.....	4
Статья 2. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования территории Клиновского сельского поселения.....	6

Глава 1. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 1. Виды и состав территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами,

береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования территории Клиновского сельского поселения
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.

Жилая зона (Ж)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	3/12	1000	3 000	не подлежит установлению	20%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)(2.2)	3/12	1000	3 000	не подлежит установлению	20%	3
3.	Блокированная жилая застройка (2.3)	3/12	200	600	не подлежит установлению	30 %	0
4.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	3/12	400	4500	не подлежит установлению	80 %	3
5.	Обслуживание жилой застройки (2.7)	3/12	10	30 000	не подлежит установлению	80 %	3
6.	Коммунальное обслуживание (3.1)	3/12	200	5000	не подлежит установлению	80 %	3
7.	Ведение огородничества (13.1)	3/12	600	3 000	не подлежит установлению	20%	3

8.	Ведение садоводства (13.2)	3/12	600	3 000	не подлежит установлению	20%	3
9.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	1/4	50	20 000	не подлежит установлению	80%	3
10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	3/12	2000	5000	не подлежит установлению	80 %	3
11.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению					

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Религиозное использование (3.7)	3/12	1000	5000	не подлежит установлению	80 %	3
2.	Банковская и страховая деятельность(4.5)	3/12	1000	5000	не подлежит установлению	80 %	3
3.	Общественное питание (4.6)	3/12	500	5000	не подлежит установлению	80 %	3
4.	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	не подлежит установлению	1000	10 000	не подлежит установлению	80 %	3

5.	Здравоохранение (3.4)	не подлежит установлению	300	100000	не подлежит установлению	80 %	3
6.	Культурное развитие (3.6)	не подлежит установлению	500	10000	не подлежит установлению	80 %	3
7.	отдых (рекреация) (5.0)	не подлежит установлению	20	5000	не подлежит установлению	80 %	3
8.	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	1	10 000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	3
9.	Бытовое обслуживание (3.3)	3/12	500	5000	не подлежит установлению	80 %	3
10.	Связь (6.8)	не подлежит установлению					

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки -2.7
2. Коммунальное обслуживание – 3.1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Коммунальное обслуживание (3.1)	3/12	2000	5000	не подлежит установлению	80 %	3
2.	Социальное обслуживание (3.2)	3/12	500	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
3.	Бытовое обслуживание (3.3)	3/12	500	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
4.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	3/12	2 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	3/12	4000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
6.	Культурное развитие (3.6)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
7.	Религиозное использование (3.7)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
8.	Общественное управление (3.8)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	
9.	Магазины (4.4)	3/12	1000	10 000	не подлежит установлению	80 %	3
10.	Государственное управление	3/12	300	5000			

11.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	1/2,5	18	20 000	не подлежит установлению	80%	1
12.	Обслуживание автотранспорта (4.9)	2/7	20	20 000	не подлежит установлению	80%	3
13.	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	1/2,5	10 (5)*	20 000 (50)*	не подлежит установлению	80% (100%)*	3 (0,5)*
* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)							
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	3/12	Не подлежат установлению				
15.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению	Не подлежат установлению				

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное число этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Обеспечение научной деятельности (3.9)	3/12	1 500	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
2.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
3.	Стационарное ветеринарное обслуживание (3.10.2)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3

4.	Деловое управление(4.1)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
5.	Деловое управление(4.1)	3/12	1 000	50 000	не подлежит установлению	80 %	3
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	3/12	4 000	30 000	не подлежит установлению	80 %	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Связь – 6.8
2. Отдых (рекреация) – 5.0
3. Коммунальное обслуживание – 3.1
4. Служебные гаражи – 4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			(кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Связь (6.8)	Не подлежит установлению					
2.	Склады (6.9)	3/18	100	1 000 000	не подлежит установлению	80%	3
3.	Обслуживание автотранспорта (4.9)	2/7	1 000	20 000	не подлежит установлению	75%	3
4.	Коммунальное обслуживание (3.1)	2/8	30	100 000	не подлежит установлению	75%	3
5.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	1/2,5	18	20 000	не подлежит установлению	80%	1
6.	Железнодорожный транспорт (7.1)	2/8	1 000	100 000	не подлежит установлению	40%	3
7.	Автомобильный транспорт (7.2)	2/8	1 000	100 000	не подлежит установлению	40%	3
8.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению					

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	2/8	1 000	40 000	не подлежит установлению	40 %	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Связь – 6.8
2. Коммунальное обслуживание – 3.1
3. Обслуживание автотранспорта – 4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ 1)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное число этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Животноводство (1.7)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
2.	Скотоводство (1.8)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
3.	Звероводство (1.9)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
4.	Птицеводство (1.10)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
5.	Свиноводство (1.11)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
6.	Пчеловодство (1.12)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
7.	Рыбоводство (1.13)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
8.	Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3

9.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	3/12	400	100 000	не подлежит установлению	30%	3
10.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Не подлежит установлению	500	3 000	не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
11.	Питомники (1.17)	3/12	20 000	100 000	не подлежит установлению	30%	3
12.	Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	3/12	20 000	100 000	не подлежит установлению	30%	3
13.	Водные объекты (11.0)	Не подлежит установлению					
14.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не подлежит установлению					
15.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Не подлежит установлению					
16.	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежит установлению	400	2 000	не подлежит установлению	0%	Не подлежит установлению
17.	Ведение садоводства (13.2)	3/12	600	2 000	не подлежит установлению	40%	3
18.	Ведение дачного хозяйства (13.3)	3/12	600	3 000	не подлежит установлению	40%	3
19.	Коммунальное обслуживание (3.1)	3/12	30	100 000	не подлежит установлению	80%	3
20.	Бытовое обслуживание (3.3)	3/12	200	100 000	не подлежит установлению	60%	3
21.	Отдых (рекреация) 5.0	3/12	1 000	100 000	не подлежит установлению	80%	3

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Отдых (рекреация) 5.0	3/12	1 000	100 000	не подлежит установлению	80%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Связь – 6.8
2. Коммунальное обслуживание – 3.1
3. Обслуживание автотранспорта – 4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона кладбищ (К)

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное число этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Религиозное использование (3.7)	3/12	1 000	100 000	не подлежит установлению	50%	3
2.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению					
3.	Ритуальная деятельность(12.1)	2/8	10 000	400 000	не подлежит установлению	20%	3
4.	Коммунальное обслуживание (3.1)	3/12	30	100 000	не подлежит установлению	80%	3

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков			Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)
			Площадь (кв. м.)		Размер (м.)		
			min	max	min/max		
1.	Магазины (4.4)	2/8	500	10 000	не подлежит установлению	50%	3
2.	Обслуживание автотранспорта (4.9)	2/8	1 000	20 000	не подлежит установлению	80%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Связь – 6.8
2. Коммунальное обслуживание – 3.1
3. Служебные гаражи – 4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.