

**Р Е Ш Е Н И Е**

**К А Р А Р**

**№ 57**

**30 октября 2017 года**

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
Макаровского сельского поселения  
Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан**

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Нижнекамского муниципального района, в целях обеспечения прав и законных интересов правообладателей недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования, распоряжения объектами недвижимости, Совет Нижнекамского муниципального района

**РЕШАЕТ:**

1. Внести в часть III, главу 11, статью 35 Правил землепользования и застройки Макаровского сельского поселения Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан, утвержденных решением Совета Макаровского сельского поселения от 5 марта 2013 года № 3, разработанные предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства (приложение).

2. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте Нижнекамского муниципального района.

4. Разместить Правила землепользования и застройки Макаровского сельского поселения Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования Российской Федерации (ФГИС ТП РФ).

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по строительству, землеустройству, жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту.

Исполняющий обязанности Главы  
Нижнекамского муниципального района,  
заместитель Главы

Э.Р.Долотказина

## Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства

### Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

#### **Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

#### **Ж-1П. Зона перспективной жилой застройки.**

### Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
		Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом (ИЖС)	Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом (ЛПХ)	Жилая единица на одну семью в блокированном жилом доме
Минимальная площадь участка	кв. м	<b>400</b>	1500	400
Максимальная площадь участка	кв. м	1500	до 5000	Согласно ГПЗУ
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	12	6
Максимальный процент застройки участка	%	65	45	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3	3

Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 5 - в иных случаях		а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3	3 (если иное не определено линией регулирования застройки)
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5	1,2

### **Ж-2. Зона садоводств и дачных участков (в границах населенных пунктов).**

Зона садоводств и дачных участков Ж-2 выделена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Отдельно стоящий дачный односемейный дом.
Минимальная площадь участка	кв.м	400
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12
Максимальный процент застройки участка	%	45
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 5 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3

Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5

### **Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

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

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

#### **ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона.**

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	75
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

автотранспорта на территории земельного участка		
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **ОД-2. Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения**

Зона размещения объектов здравоохранения и социального назначения Д-2 выделена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

**Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны  
ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности  
ПК1П. Зона перспективного размещения производственно-коммунальных  
объектов IV-V класса опасности**

Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса опасности, имеющих санитарно-защитные зоны 100 м и 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III классов опасности.**

Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
---	---------	---

**Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения СХ-1. Зона размещения объектов агропромышленного комплекса и объектов агропромышленного комплекса**

Зона СХ-1 выделена в целях обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых для размещения объектов агропромышленного комплекса на землях сельхозназначения при условии соблюдения санитарно-защитных зон до жилой застройки и иных объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **СХ-2. Зона садоводств и дачных участков на землях сельхозназначения.**

Зона садоводств и дачных участков СХ-2 выделена для размещения садовых и дачных участков, вне границ населенных пунктов, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур на землях сельхозназначения.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- садовые и дачные участки.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Садовый дом
Минимальная площадь участка	кв.м	400
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12
Максимальный процент застройки участка	%	45
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 1 - при обязательном наличии брандмауэрной стены; б) 5 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5

### **Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов, в соответствии с требованиями технических регламентов.

#### **ИТ-1 Зона инженерной инфраструктуры.**

Зона ИТ-1 выделена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.



**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

**ИТ-2 Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона объектов транспорта ИТ-2 выделена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации автомобильного, речного, трубопроводного транспорта и связи.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80

Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, которых выполняются условия сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования, а также для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

#### **Зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта.**

**Р-3.** Зона объектов санаторно-курортного лечения, туризма и спорта выделена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

#### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10

Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	30
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения СН-1 Зона специального назначения**

Зона СН-1 предназначена для размещения объектов ритуального назначения, объектов складирования и захоронения отходов потребления, биоотходов и иных объектов, размещение которых недопустимо в других территориальных зонах.

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости***

- кладбища;
- крематории;
- похоронные бюро;
- здания-колумбарии;
- свалки;
- полигоны ТБО;

### **СН-2. Зона озеленения специального назначения**

Зона СН-2 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных, технических зон, участков инженерных объектов и коммуникаций в соответствии с действующими нормативами.

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- озеленение специального назначения;
- питомники для воспроизводства объектов озеленения специального назначения;
- объекты благоустройства.

### **СН-3. Зона действующих кладбищ**

Зона действующих кладбищ СН-3 предназначена для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами, а также зданиями и сооружениями для захоронения тел (останков) умерших. Правовой режим земельных участков, занятых местами погребения, определен действующим законодательством.

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	в соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

### **СН-4. Зона складирования отходов**

Зона складирования отходов СН-4 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для складирования, утилизации и обезвреживания различного вида отходов

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- полигоны твердых бытовых отходов;
- свалки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- хозяйственные и административно-бытовые объекты;
- коммунальные объекты.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительному плану земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	Определяется нормативными требованиями к санитарно-защитным зонам объектов разрешенного использования
Отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/место	В соответствии с <u>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</u>

Заместитель Главы Нижнекамского  
муниципального района

Э.Р.Долотказина