Приложение №1

к решению Думы

Нижнеудинского МО

от 29 апреля 2020 г.



Приложение №2

к решению Думы

Нижнеудинского МО

от 29 апреля 2020 г.

**Заказчик**

**Администрация Нижнеудинского**

**муниципального образования**

**Муниципальный контракт №27/ЧС от 15.08.2019 г.**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИЖНЕУДИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НИЖНЕУДИНСКОГО РАЙОНА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Текстовые материалы**

**19-19-измПЗЗ**

Директор Хотулева В.А.

Ведущий архитектор Тучина О.В.

2020

**СОДЕРЖАНИЕ:**

[**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 6](#_Toc36551441)

[**Глава 1. Общие положения** 6](#_Toc36551442)

[**Статья 1. Основания и цели введения правил землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования. сфера применения** 6](#_Toc36551443)

[**Статья 2. Состав правил землепользования и застройки** 7](#_Toc36551444)

[**Статья 3. Основные определения и термины, используемые в правилах** 7](#_Toc36551445)

[**Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления** 10](#_Toc36551446)

[**Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки** 10](#_Toc36551447)

[**Статья 5. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки** 11](#_Toc36551448)

[**Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 12](#_Toc36551449)

[**Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 12](#_Toc36551450)

[**Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 13](#_Toc36551451)

[**Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** 13](#_Toc36551452)

[**Статья 8. Документация по планировке территории** 13](#_Toc36551453)

[**Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории** 14](#_Toc36551454)

[**Глава 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 16](#_Toc36551455)

[**Статья 10. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 16](#_Toc36551456)

[**Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки** 18](#_Toc36551457)

[**Статья 11. Порядок внесения изменений в настоящие Правила** 18](#_Toc36551458)

[**Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки** 23](#_Toc36551459)

[**Статья 12. Развитие застроенных территорий** 23](#_Toc36551460)

[**Статья 13. Комплексное освоение территории** 23](#_Toc36551461)

[**Статья 14. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса** 24](#_Toc36551462)

[**Статья 15. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества** 24](#_Toc36551463)

[**Статья 16. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования** 25](#_Toc36551464)

[**Статья 17. Требования к озеленению территории** 25](#_Toc36551465)

[**Статья 18. Общие требования к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства** 26](#_Toc36551466)

[**Статья 19. Состав и назначение территорий общего пользования** 28](#_Toc36551467)

[**Статья 20. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, резервирование земель для муниципальных нужд, установление публичных сервитутов** 29](#_Toc36551468)

[**Статья 21. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства** 30](#_Toc36551469)

[**Статья 22. Ответственность за нарушение правил** 30](#_Toc36551470)

[**Статья 23. Вступление в силу настоящих правил** 30](#_Toc36551471)

[**Статья 24. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям** 30](#_Toc36551472)

[**ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 31](#_Toc36551473)

[**Глава 8. Общие положения о градостроительных регламентах** 31](#_Toc36551474)

[**Статья 25. Градостроительный регламент** 31](#_Toc36551475)

[**Статья 26. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 32](#_Toc36551476)

[**Статья 27. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям** 32](#_Toc36551477)

[**Статья 28. Виды территориальных зон** 33](#_Toc36551478)

[**Статья 29. Землепользование и застройка на территориях жилых зон** 34](#_Toc36551479)

[**Статья 30. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон** 35](#_Toc36551480)

[**Статья 31. Землепользование и застройка на территориях производственных, коммунальных зон, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** 35](#_Toc36551481)

[**Статья 32. Требования к стоянкам автомобилей** 37](#_Toc36551482)

[**Глава 9. Градостроительные ограничения (зоны с особыми условиями использования территорий)** 40](#_Toc36551483)

[**Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения** 40](#_Toc36551484)

[**Статья 34. Санитарно-защитные зоны** 40](#_Toc36551485)

[**Статья 35. Объекты археологии** 41](#_Toc36551486)

[**Статья 36. Защитные зоны объектов культурного наследия** 42](#_Toc36551487)

[**Статья 37. Водоохранные зоны. Прибрежные защитные полосы** 42](#_Toc36551488)

[**Статья 38. Зона затопления** 43](#_Toc36551489)

[**Статья 39. Месторождения и проявления полезных ископаемых** 44](#_Toc36551490)

[**Статья 40. Зоны охраны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры** 44](#_Toc36551491)

[**Статья 41. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** 49](#_Toc36551492)

[**Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением** 52](#_Toc36551493)

[**Глава 10. Виды разрешенного использования, предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в отношении территориальных зон.** 53](#_Toc36551494)

[**Статья 43. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ-102)** 53](#_Toc36551495)

[**Статья 44 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ-102/1)** 67](#_Toc36551496)

[**Статья 45. Зона смешанной и общественно-деловой застройки (ЖЗ-200)** 85](#_Toc36551497)

[**Статья 46. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОЗ-301)** 101](#_Toc36551498)

[**Статья 47. Зона специализированной общественной застройки (ОЗ-302)** 111](#_Toc36551499)

[**Статья 48. Производственная зона (ПЗ-401)** 120](#_Toc36551500)

[**Статья 49. Зоны инженерной инфраструктуры (ПЗ-404)** 134](#_Toc36551501)

[**Статья 50. Зоны транспортной инфраструктуры (ПЗ-405)** 138](#_Toc36551502)

[**Статья 51. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ-501)** 148](#_Toc36551503)

[**Статья 52. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СХЗ-502)** 152](#_Toc36551504)

[**Статья 53. Иные зоны сельскохозяйственного назначения (СХЗ-504)** 157](#_Toc36551505)

[**Статья 54. Зона реакционного назначения (РЗ-600)** 165](#_Toc36551506)

[**Статья 55. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РЗ-601)** 171](#_Toc36551507)

[**Статья 56. Зоны кладбищ (СНЗ-701)** 176](#_Toc36551508)

[**Статья 57. Зоны режимных территорий (СНЗ-401)** 180](#_Toc36551509)

**Состав проекта:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| 1 | 19-19-измПЗЗ | Внесение изменений в правила землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования Нижнеудинского района Иркутской области | 2 экз. |
|  |  | **Материалы проекта, передаваемые заказчику на электронных носителях** |  |
| 2 | 19-19-измПЗЗ | CD-диск * текстовые материалы в виде файлов в форматах doc, pdf;
* графические материалы в виде файлов в растровом формате tiff.;
* тематические слои в программном продукте ГИС «Панорама»
 | 2 экз. |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Нижнеудинского муниципального образования (далее – городское поселение), создают условия для устойчивого развития территории городского поселения, планировки, застройки и благоустройства территории городского поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

Понятия «Муниципальное образование», «Городское поселение», «Поселение» далее по тексту Правил используются в равной мере для обозначения Нижнеудинского муниципального образования.

Понятие «глава городского поселения», «глава Нижнеудинского муниципального образования» далее по тексту Правил используются в равной мере для обозначения главы Нижнеудинского муниципального образования.

Понятие «Дума городского поселения», «Дума Нижнеудинского муниципального образования» далее по тексту Правил используются в равной мере для обозначения представительного органа Нижнеудинского муниципального образования.

Понятие «администрация городского поселения, «администрация Нижнеудинского муниципального образования» далее по тексту Правил используются в равной мере для обозначения местной администрации (исполнительно-распорядительного органа) Нижнеудинского муниципального образования.

**ЧАСТЬ 1.** **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ** **«ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ»** **И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основания и цели введения правил землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования. сфера применения**

1. Правила землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования (далее - Правила), приняты в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Нижнеудинского муниципального образования, принятым решением Думы Нижнеудинского муниципального образования от 14.12.2005 № 6 (далее - Устав поселения), иными муниципальными правовыми актами Нижнеудинского муниципального образования.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки территории, которая основана на градостроительном зонировании на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений в области землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила подлежат применению на территории Нижнеудинского муниципального образования в границах, установленных согласно приложению № 21 к Закону Иркутской области «О статусе и границах муниципальных образований Нижнеудинского района Иркутской области» от 16 декабря 2004 года N 86-оз.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений. Муниципальные правовые акты городского поселения, регулирующие вопросы землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 2. Состав правил землепользования и застройки**

1. Правила включают в себя:

[Часть I](#Par44) «Порядок применения Правил землепользования и застройки Нижнеудинского муниципального образования и внесения в них изменений»;

[Часть II](#Par298) «Градостроительные регламенты»;

[Часть III](#Par1620) «Карта градостроительного зонирования».

**Статья 3. Основные определения и термины, используемые в правилах**

1. Для целей Правил используются следующие определения и термины:

1. **водоохранная зона** – это территория, примыкающая к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; в границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
2. **градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
3. **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны [виды](#sub_37) разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
4. **градостроительный план земельного участка** - документ, содержащий информацию о границах и разрешенных видах использования земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы строений, сооружений от границ земельного участка; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее -- технические условия);
5. **документация по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории;
6. **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
7. **земельный участок** – часть земной поверхности с характеристиками, позволяющими определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;
8. **зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
9. **зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения** – зоны для санитарной охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены; зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала, второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;
10. **красные линии** – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;
11. **квартал (микрорайон)** - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами;
12. **линии отступа от красных линий** - линии, которые обозначают границы места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
13. **минимальные отступы от границ земельных участков** – отступы, определяющие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
14. **многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;
15. **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);
16. **охраняемые объекты** – здания, строения, сооружения, прилегающие к ним земельные участки (водные объекты), территории (акватории), защита которых осуществляется органами государственной охраны в целях обеспечения безопасности объектов государственной охраны; здания, строения, сооружения, находящиеся в оперативном управлении органов государственной охраны, а также земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании органов государственной охраны;
17. **процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
18. **реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;
19. **санитарно-защитные зоны** – специальные территории с особым режимом использования, устанавливаемые в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитные зоны являются защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;
20. **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
21. **стоянка автомобилей (автостоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка)** –здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров), которые могут быть: встроенными, встроенно-пристроенными, отдельностоящими, пристроенными, подземными; наземными закрытого типа; плоскостными открытого типа; открытого типа; модульными быстровозводимыми; плавучими (дебаркадерными); механизированными; полумеханизированными; обвалованными; перехватывающими;
22. **территориальная зона** – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;
23. **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
24. **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

**Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования, являются:

1) Дума Нижнеудинского муниципального образования;

2) глава Нижнеудинского муниципального образования;

3) администрация Нижнеудинского муниципального образования.

2. Дума городского поселения осуществляет следующие полномочия по регулированию землепользования и застройки:

1) утверждение Правил;

2) внесение изменений в Правила;

3) принятие решения о развитии застроенной территории;

4) осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Думы городского поселения федеральными законами, законами Иркутской области, Уставом муниципального образования.

3. Глава городского поселения осуществляет следующие полномочия по регулированию землепользования и застройки:

1) принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

2) осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Главы поселения федеральными законами, законами Иркутской области, Уставом муниципального образования и настоящими Правилами.

4. Глава администрации городского поселения осуществляет следующие полномочия по регулирования землепользования и застройки:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) принятие решения о внесении изменений в Правила;

3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

5) принятие решения о направлении проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

6) осуществление иных полномочий по регулированию землепользования и застройки, отнесенных к компетенции главы администрации городского поселения федеральными законами, законами Иркутской области, Уставом муниципального образования и настоящими Правилами.

5. Администрация городского поселения осуществляет полномочия по регулированию землепользования и застройки, отнесенные к ее компетенции федеральными законами, законами Иркутской области, Уставом муниципального образования, муниципальными правовыми актами поселения и настоящими Правилами.

**Статья 5. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является коллегиальным органом при администрации поселения, образованным в целях регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Нижнеудинского муниципального образования.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования, иными нормативными правовыми актами.

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

* 1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
1. основные виды разрешенного использования;
2. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
	1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
	2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований.
	3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской Федерации на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и рекомендаций Комиссии о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
	4. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или [объекта капитального строительства](#sub_1010) включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
	5. Виды разрешенного использования земельных участков определены в настоящих Правилах в соответствии с [классификатором](#sub_1000) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

**Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории Нижнеудинского муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.
2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

# **Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 8. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#p1890) настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#p1901) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 ататьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Нижнеудинского муниципального образования, иной официальной информации в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

В указанных случаях, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в администрацию городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в нее осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами поселения.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

8. Администрация городского поселения направляет главе администрации городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава администрации городского поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации городского поселения, Дума городского поселения вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Глава 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 10. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или . публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и правовым актом Думы городского поселения в соответствии с федеральным законодательством и Уставом городского поселения, по вопросам, предусмотренным [пунктом 2](#Par180) настоящей статьи, с приглашением депутатов Думы городского поселения и в границах территории, применительно к которой установлены Правила.

2. Обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат следующие документы и вопросы:

- по проекту Генерального плана, в том числе по внесению в него изменений;

- по проекту Правил, в том числе по внесению в них изменений;

- по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- по проектам планировки территории поселения;

- по проектам межевания территории поселения;

- проектам правил благоустройства, в том числе по внесению в них изменений.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

**Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

**Статья 11. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации муниципального образования вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану, схеме территориального планирования муниципального образования, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального образования изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Иркутской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее - комиссия).

4. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном [частью 3.1](#p1646) статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, глава поселения обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 3.1](#p1646) статьи 33 Градостроительного кодекса РФ требования.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и [частью 3.1](#p1646) статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ заключения комиссии не требуются.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении изменения в настоящие Правила, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение Главе администрации городского поселения.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

8. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

9. Глава администрации городского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

10. Администрация городского поселения осуществляет проверку решения о внесении изменения в настоящие Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

11. По результатам указанной проверки администрация муниципального образования направляет проект решения о внесении изменения в настоящие Правила Главе городского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 10 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

12. Глава городского поселения при получении от администрации городского поселения проекта решения о внесении изменения в настоящие Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

13. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

14. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия, с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации городского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

15. Глава администрации городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Думу городского поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Думы городского поселения представляются:

1) проект решения Думы городского поселения о внесении изменений в настоящие Правила с обосновывающими материалами;

2) заключение комиссии;

3) протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

16. После принятия Думой городского поселения решения о внесении изменений в настоящие Правила последние подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Поселения, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет».

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Иркутской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования области, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

19. Глава администрации городского поселения после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, может быть обжаловано главой администрации городского поселения в суд.

20. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

21. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Главе администрации городского поселения требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

22. В случае поступления требования, предусмотренного [частью 8](#p1661) статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки Глава администрации городского поселения обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью 8](#p1661) статьи 33 Градостроительного кодекса РФ, не требуется.

23. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 22 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 21 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

**Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 12. Развитие застроенных территорий**

1.Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2.Решение о развитии застроенной территории принимается Думой городского поселения по инициативе органа государственной власти Иркутской области, администрации городского поселения, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

3.Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключенного с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 13. Комплексное освоение территории**

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Комплексное освоение территории осуществляется на основании договора о комплексном освоении территории, заключенного с юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 14. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса**

1.Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса при отсутствии документации по планировке территории включает в себя разработку такой документации.

2.Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется на основании договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником, или с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в случае уклонения от заключения договора победителя аукциона, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 15. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.
2. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых администрацией Нижнеудинского муниципального образования с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье – договор).
3. Документация по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.
4. Документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, утверждается без проведения публичных слушаний.

**Статья 16. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования**

1. Застройка территории муниципального образования должна осуществляться в соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Иркутской области, генеральным планом, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, расположенных на территории поселения, настоящими Правилами, а также муниципальными правовыми актами поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Строительство объектов капитального строительства в границах городского поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

4. До начала строительства объектов капитального строительства необходимо осуществить устройство постоянных и временных дорог, вертикальную планировку территорий, прокладку новых и реконструкцию существующих подземных коммуникаций.

5. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

6. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

7. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

**Статья 17. Требования к озеленению территории**

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы городского поселения, формируют единую систему озеленения городского поселения, в которую включаются: леса, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках городских объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны.

2. Основными типами насаждений являются: массивы, группы, газоны, цветники, различные виды посадок (аллейные, рядовые и др.).

3. Формирование новых объектов озеленения территорий общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется в соответствии с актами органов местного самоуправления и по проектам, согласованным администрацией городского поселения, соответствующими муниципальными организациями и организациями, отвечающими за благоустройство поселения.

4. Снос и пересадка объектов озеленения территорий общего пользования осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами администрации городского поселения.

5. При организации застройки территории городского поселения необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.

6. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

7. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) на собственников, пользователей и владельцев земельных участков;

2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищных управляющих организаций разных форм собственности и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и собственников, пользователей и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку – на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций.

8. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.

**Статья 18. Общие требования к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Настоящие требования распространяются на следующие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства:

1) автостоянки (открытые и с навесами);

2) контейнерные автозаправочные станции;

3) гаражи-стоянки типа "ракушка", "мыльница", "улитка" и другие металлические тенты для хранения автомобилей;

4) объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др.);

5) остановочные павильоны, телефонные кабины;

6) другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Условиями для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории городского поселения являются:

1) наличие свободной территории;

2) согласование с заинтересованными лицами в случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, непосредственно затрагивает их интересы;

3) согласование с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на размещение (установку) на данном земельном участке объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

3. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

5. К объектам, не являющимися объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

6. Высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

7. Внешний вид объектов, не являющихся объектами капитального строительства, должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям.

8. Применение типовых проектов разрешается только по согласованию с администрацией, а в остальных случаях выполняются индивидуальные проекты с учетом конкретной градостроительной ситуации.

9. В случае необходимости установки отдельных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для мелкорозничной торговли, на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из объектов, не являющихся объектами капитального строительства, обязательно устройство общественных туалетов.

10. Для строительства (изготовления) объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для торговли и услуг, применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла и облицовкой современными отделочными материалами. Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

11. В случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, был установлен до вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу объекта, не являющегося объектом капитального строительства, необходимо осуществить модернизацию внешнего вида объекта, не являющегося объектом капитального строительства: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

12. Модернизация объекта, не являющегося объектом капитального строительства, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

13. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом. Не допускается принятие в эксплуатацию завершенных строительством объектов, не являющихся объектами капитального строительства, без выполнения работ по благоустройству. В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

14. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

**Статья 19. Состав и назначение территорий общего пользования**

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами, и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок, площадок для национальных игр, спортплощадок, проката игрового и спортивного инвентаря, комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе, танцплощадок, дискотек, летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения, малых архитектурных форм, пунктов оказания первой медицинской помощи, оранжерей, хозяйственных корпусов, опорных пунктов милиции, общественных туалетов, резервуаров для хранения воды, объектов пожарной охраны, стоянок автомобилей, площадок для выгула собак, мемориальных комплексов, дендропарков и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения стоянок автомобилей, спортплощадок, проката игрового и спортивного инвентаря, игровых площадок, площадок для национальных игр, предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны), вспомогательных сооружений набережных: причалов, иные сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи, оранжерей, опорных пунктов милиции, общественных туалетов, вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, проката игрового и спортивного инвентаря, киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения, малых архитектурных форм, опорных пунктов милиции, общественных туалетов, площадок для выгула собак, мемориальных комплексов и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм, опорных пунктов милиции, общественных туалетов, стоянок автомобилей, мемориальных комплексов и других подобных объектов.

**Статья 20. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, резервирование земель для муниципальных нужд, установление публичных сервитутов**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством. Порядок взаимодействия структурных подразделений администрации городского поселения при изъятии земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд поселения устанавливается актом Думы городского поселения.

2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок взаимодействия структурных подразделений администрации городского поселения при резервировании земельных участков для муниципальных нужд устанавливается актом Думы городского поселения.

3. В случаях, если это необходимо для обеспечения интересов муниципального образования или населения городского поселения в отношении земельного участка, может быть установлен публичный сервитут без изъятия соответствующего земельного участка. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на земельных участках, расположенных на территории городского поселения, устанавливается действующим законодательством и актом Думы городского поселения.

**Статья 21. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 22. Ответственность за нарушение правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 23. Вступление в силу настоящих правил**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о территориальных зонах вносятся в государственный кадастр недвижимости.

**Статья 24. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек

# **ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

# **Глава 8. Общие положения о градостроительных регламентах**

### **Статья 25. Градостроительный регламент**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 26. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные параметры

2. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 27. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в [пункте 1](file:///D%3A%5C%21%21%21NO_DELETE%21%21%21%5CDOWNLOADS%5C5%207609%20%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B.doc#Par324) настоящей статьи, используются без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в [части 1](file:///D%3A%5C%21%21%21NO_DELETE%21%21%21%5CDOWNLOADS%5C5%207609%20%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B.doc#Par324) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в [части 1](file:///D%3A%5C%21%21%21NO_DELETE%21%21%21%5CDOWNLOADS%5C5%207609%20%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B.doc#Par324) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов

### **Статья 28. Виды территориальных зон**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования устанавливаются индивидуально, с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) границам городского поселения;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования городского поселения, отображаются следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Территориальные зоны** | **Индекс зоны** |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | (ЖЗ-102) |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | (ЖЗ-102/1) |
| Зона смешенной и общественно-деловой застройки | (ЖЗ-200) |
| Многофункциональная общественно-деловая зона | (ОЗ-301) |
| Зона специализированной общественной застройки | (ОЗ-302) |
| Производственная зона | (ПЗ-401) |
| Зона инженерной инфраструктуры | (ПЗ-404) |
| Зона транспортной инфраструктуры | (ПЗ-405) |
| Зона сельскохозяйственных угодий | (СХЗ-501) |
| Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан | (СХЗ-502) |
| Иные зоны сельскохозяйственного назначения | (СХЗ-504) |
| Зона рекреационного назначения | (РЗ-600) |
| Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | (РЗ-601) |
| Зона кладбищ | (СНЗ-701) |
| Зона режимных территорий | (СНЗ-800) |

### **Статья 29. Землепользование и застройка на территориях жилых зон**

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

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) относятся к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами.

5. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.

6. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

7. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

8. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

### **Статья 30. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов 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. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

3. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

### **Статья 31. Землепользование и застройка на территориях производственных, коммунальных зон, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т.д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

5. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.

6. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого, общественно-делового назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

7. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Схемой территориального планирования, Схемой территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в администрацию поселения документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500, выданной администрацией городского поселения.

12. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и нормативными актами администрации муниципального образования.

13. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

14. Размещение на территории зоны транспортной инфраструктуры объектов жилого и учебно-образовательного назначения не допускается.

15. Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Схемой территориального планирования Иркутской области, Схемой территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

### **Статья 32. Требования к стоянкам автомобилей**

1. Минимальное количество машино-мест на приобъектных стоянках общественных зданий, учреждений, предприятий, объектов транспортного обслуживания и рекреации рассчитывается по нормам, приведенным в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха** | **Расчетная единица** | **Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц** |
| **Здания и сооружения** |
| Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления | кв.м. общей площади | 200-220 |
| Административно-управленческие учреждения, иностранные представительства, представительства субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций | кв.м. общей площади | 100-120 |
| Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании | кв.м. общей площади | 50-60 |
| Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения: |  |  |
| - с операционными залами | кв.м. общей площади | 30-35 |
| - без операционных залов | кв.м. общей площади | 55-60 |
| Здания и комплексы многофункциональные | По [СП 160.1325800](http://docs.cntd.ru/document/1200113272) |
| Здания судов общей юрисдикции | По [СП 152.13330](http://docs.cntd.ru/document/1200102789) |
| Здания и сооружения следственных органов | По [СП 228.1325800](http://docs.cntd.ru/document/1200118715) |
| Образовательные организации, реализующие программы высшего образования | Преподаватели, сотрудники, студенты, занятые в одну смену | 2-4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов |
| Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения | Преподаватели, занятые в одну смену | 2-3 |
| Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых | кв.м. общей площади | 20-25 |
| Научно-исследовательские и проектные институты | кв.м. общей площади | 140-170 |
| Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон | Работающие в двух смежных сменах, чел. | 6-8 |
| Объекты производственного икоммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов | 1000 чел., работающих в двух смежных сменах | 140-160 |
| Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) | кв.м. общей площади | 30-35 |
| Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) | кв.м. общей площади | 40-50 |
| Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) | кв.м. общей площади | 60-70 |
| Рынки постоянные: |  |  |
| - универсальные и непродовольственные | кв.м. общей площади | 30-40 |
| - продовольственные и сельскохозяйственные | кв.м. общей площади | 40-50 |
| Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) | Посадочные места | 4-5 |
| Объекты коммунально-бытового обслуживания: |  |  |
| - бани | Единовременные посетители | 5-6 |
| - ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны | кв.м. общей площади | 10-15 |
| - салоны ритуальных услуг | кв.м. общей площади | 20-25 |
| - химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др. | Рабочее место приемщика | 1-2 |
| Гостиницы | По [СП 257.1325800](http://docs.cntd.ru/document/456040113) |
| Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы | Единовременные посетители | 6-8 |
| Театры, концертные залы: |  |  |
| - городского значения (1-й уровень комфорта) | Зрительские места | 4-7 |
| - другие театры и концертные залы (2-й уровень комфорта) и конференц-залы | Зрительские места | 15-20 |
| Киноцентры и кинотеатры |  |  |
| - городского значения (1-й уровень комфорта) | Зрительские места | 8-12 |
| - другие (2-й уровень комфорта) | Зрительские места | 15-25 |
| Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе | Постоянные места | 6-8 |
| Объекты религиозных конфессий (церкви, костелы, мечети, синагоги и др.) | Единовременные посетители | 8-10, но не менее 10 машино-мест на объект |
| Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы | Единовременные посетители | 4-7 |
| Бильярдные, боулинги | Единовременные посетители | 3-4 |
| Здания и помещения медицинских организаций  | По [СП 158.13330](http://docs.cntd.ru/document/1200110514) |
| Спортивные комплексы и стадионы с трибунами | Места на трибунах | 25-30 |
| Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) |  |  |
| - общей площадью менее 1000 м | кв.м. общей площади | 25-5525-40 |
| - общей площадью 1000 м и более | кв.м. общей площади | 40-55 |
| Муниципальные детские физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания: |  |  |
| - тренажерные залы площадью 150-500 м | Единовременные посетители | 8-10 |
| - ФОК с залом площадью 1000-2000 м | Единовременные посетители | 10 |
| - ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000-3000 м | Единовременные посетители | 5-7 |
| Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.) | Единовременные посетители | 3-4 |
| Аквапарки, бассейны | Единовременные посетители | 5-7 |
| Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3000 м | Единовременные посетители | 6-7 |
| Железнодорожные вокзалы | Пассажиры дальнего следования в час пик | 8-10 |
| Автовокзалы | Пассажиры в час пик | 10-15 |
| Аэровокзалы | Пассажиры в час пик | 6-8 |
| Речные порты | Пассажиры в час пик | 7-9 |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** |
| Пляжи и парки в зонах отдыха | 100 единовременных посетителей | 15-20 |
| Лесопарки и заповедники | 100 единовременных посетителей | 7-10 |
| Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.) | 100 единовременных посетителей | 10-15 |
| Береговые базы маломерного флота | 100 единовременных посетителей | 10-15 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы  | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3-5 |
| Предприятия общественного питания, торговли | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 7-10 |

При реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения, для которых количество машино-мест на земельном участке не соответствует нормативному, не допускается увеличение вместимости, мощности объекта.

# **Глава 9. Градостроительные ограничения (зоны с особыми условиями использования территорий)**

### **Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории поселения**

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

### **Статья 34. Санитарно-защитные зоны**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые в предусмотренных законодательством случаях согласовываются с уполномоченным федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и устанавливаются Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или Главным государственным санитарным врачом Иркутской области или заместителем Главного государственного санитарного врача Иркутской области в соответствии с их компетенцией.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

### **Статья 35. Объекты археологии**

1. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

2. В границах территорий достопримечательных мест действуют ограничения строительной и хозяйственной деятельности в форме проведения археологического обследования с целью определения сохранности и историко-культурной значимости культурного слоя. По результатам обследования земельных участков государственный орган охраны объектов культурного наследия принимает решение о возможности их хозяйственного освоения:

1) в случае неинформативности культурного слоя и отсутствия предмета охраны выдается разрешение на хозяйственное освоение;

2) в случае наличия предмета охраны хозяйственное освоение запрещается, проводятся мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия.

3. Регулирование застройки и хозяйственной деятельности в границах достопримечательных мест осуществляется государственным органом охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 36. Защитные зоны объектов культурного наследия**

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

### **Статья 37. Водоохранные зоны. Прибрежные защитные полосы**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными пунктом 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

### **Статья 38. Зона затопления**

1. 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.

### **Статья 39. Месторождения и проявления полезных ископаемых**

1. Строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

2.Застройка земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, а также размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

3. Самовольная застройка земельных участков, указанных в [части второй](#p902) настоящей статьи, прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

4. За выдачу разрешения на застройку земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, а также на размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

**Статья 40. Зоны охраны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

1. *охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

1. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

2) *охранные зоны тепловых сетей*,

1. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:
2. размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
3. загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
4. устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
5. устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
6. производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
7. проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
8. снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
9. занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.
10. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:
11. производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
12. производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
13. производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
14. сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

*3) Охранные зоны канализационных сетей и сооружений*

В пределах охранных зон канализационных сетей и сооружений (далее инженерных сетей) не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе инженерных сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям инженерных сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей, водопроводных и канализационных колодцев; сбрасывать в камеры, колодцы мусор, отходы, снег и т.д.;

снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон инженерных сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

сооружать переезды и переходы через трубопроводы инженерных сетей.

*4) придорожные полосы автомобильных дорог*

Ограничения устанавливаются Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8.11.2007 № 257-ФЗ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.10.09 №860 «О требованиях к обеспеченности автомобильных дорог общего пользования объектов дорожного сервиса, размещенных в границах полос отвода», Постановлением Правительства Российской Федерации №717 от 2.09.2009г, Приказами Минтранса РФ от 13.01.2010г №4,№5, а также устанавливаются местными нормативно-правовыми актами.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

### **Статья 41. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» установлены требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны (ЗСО) подземных и поверхностных источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1. Подземные источники водоснабжения.
	1. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора – при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод;
	2. При определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма и размеры которой в плане зависят от:

• типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.);

• величины водозабора (расхода воды) и понижения уровня подземных вод;

•гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

*Для первого пояса ЗСО предусмотрены следующие мероприятия:*

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

1. Поверхностные источники:

2.1. Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается, с учетом конкретных условий, в следующих пределах:

а) для водотоков:

• вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

• вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

• по прилегающему к водозабору берегу – не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;

• в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от линии уреза воды при летне-осенней межени, при ширине реки или канала более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

2.2. Границы второго пояса ЗСО водотоков (реки, канала) и водоемов (водохранилища, озера) определяются в зависимости от природных, климатических и гидрологических условий.

*Мероприятия по первому поясу:*

На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться следующие мероприятия:

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям.

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

Не допускается спуск любых сточных вод, в т.ч. сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3. Водопроводы питьевого назначения.

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

• от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

• от водонапорных башен - не менее 10 м;

• от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство**,**склад хлора, насосные станции и др.) - не менее15м.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

При наличии расходного склада хлора на территории расположения водопроводных сооружений размеры санитарно-защитной зоны до жилых и общественных зданий устанавливаются с учетом правил безопасности при производстве, хранении, транспортировании и применении хлора.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

# **Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением**

1.В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

**Глава 10. Виды разрешенного использования, предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в отношении территориальных зон.**

# **Статья 43. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ-102)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) [[1]](#footnote-1) | Индивидуальный жилой домИндивидуальные гаражиХозяйственные постройки | Размеры земельных участков:минимальный – 400 кв.м., максимальный -2 000 кв.м..Минимальная ширина земельного участка со стороны улицы - 20 метровМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальное количество этажей - 3.Максимальная высота кровли жилого дома:- до плоской кровли – 14 - до конька скатной крыши – 20 м. Максимальный процент застройки – 60.Для хозяйственных построек:Минимальное расстояние от границ земельного участка до- хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - 1м;Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.Высота ограждения земельных участков – до 1,8 м, со стороны фасада – до 2,2 м. | 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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построекНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. 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.сторон.Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | Индивидуальный жилой домГараж, иные вспомогательные сооружения | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животныхНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.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 ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Блокированная жилая застройка (2.3)  | Блокированные жилые домаИндивидуальные гаражи, иные вспомогательные сооружения | Размеры земельных участков:Минимальный – 100 кв.м., максимальный -2 000кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальное количество этажей - 3.Максимальная высота кровли жилого дома:- до плоской кровли – 14 - до конька скатной крыши – 20 м. Максимальный процент застройки – 60.Для хозяйственных построек:Минимальное расстояние от границ земельного участка до- хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - 1м;Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.Высота ограждения земельных участков – до 1,8 м, со стороны фасада – до 2,2 м. | 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 ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 – 200 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. | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5.) | Среднеэтажные многоквартирные жилые дома.Подземные гаражи и автостоянки.Спортивные и детские площадки.Площадки отдыхаОбъекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 4000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 мМаксимальное количество этажей – 8.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 м.Максимальный процент застройки - 60.Минимальный процент озеленения – 20%. 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.Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов обслуживания – 20 % | Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы образовательные кружки.Спортивные сооружения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей:для дошкольных организаций - 2.;для общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования – 4.Максимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальный процент озеленения – 50.Территория участка ограждается забором – 1,2м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещениемНе допускается размещение объектов в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка:- со стороны улицы – 3м.-от иных границ 1 мМаксимальное количество этажей - 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мПроектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общественное питание (4.6.) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и иные предприятия, оказывающие услуги по питанию граждан. | Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1. | Здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Минимальная площадь земельного участка -500 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м.Максимальное количество этажей - 3Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 14 м.Максимальный процент застройки – 70.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | -Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Минимальный размер земельного участка– 30кв.м., Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей – 1 эт.Максимальный процент застройки земельного участка -100%. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049).Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Государственное управление (3.8.1.) | Здания суда. | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.Максимальный процент застройки – 80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| 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 Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. - 12.0.2. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 – 2000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальное количество этажей - 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 мМаксимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные со спортомНе допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территории. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Социальное обслуживание (3.2) | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);отделения почты и телеграфа;объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителейИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2.) | Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Спорт (5.1.) | Объекты спортивного назначения | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.Максимальное количество этажей -2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.Максимальный процент застройки - 80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Связь (6.8.) | Объекты связи, радиовещания, телевидения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливаетсяПредельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 9 настоящих Правил. |
| 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 границ земельного участка не устанавливаетсяПредельное 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 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Минимальный размер земельного участка – 10кв.м., Минимальный отступ от границы земельного участка- 3м.Максимальное количество этажей – 4 (надземных)Максимальный процент застройки земельного участка -20. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049).Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

# **Статья 44 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ-102/1)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальный жилой домИндивидуальные гаражиХозяйственные постройки | Размеры земельных участков:минимальный – 400кв.м., максимальный -2 000кв.м..Минимальная ширина земельного участка со стороны улицы - 20 метровМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальное количество этажей - 3.Максимальная высота жилого дома кровли:- до плоской кровли – 14 - до конька скатной крыши – 20 м.Максимальный процент застройки – 60.Для хозяйственных построек:Минимальное расстояние от границ земельного участка до- хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - 1м;Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.Ограждения должны располагаться по границам земельного участка и по высоте не должны превышать 1,8 метра. Ограждения должны быть выполнены из металлического профильного листа коричневого цвета (RAL 8007, RAL 8019, RAL 8008, RAL 8022, RAL 9004, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8016) или деревянных конструкций натурального оттенка дерева. Опоры ограждения могут быть выполнены в кирпичном исполнении.При отделке фасадов и цоколей необходимо использовать дерево (планкен, деревянные панели), плитку из натурального камня (травертин, песчаник, гранит), натуральный камень (травертин, песчаник, гранит), плитку из декоративного камня, клинкерный облицовочный кирпич, облицовочный кирпич, фасадную клинкерную плитку, штукатурку.Цвет фасада, цоколя должен быть различных оттенков белого цвета (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018), различных оттенков бежевого цвета (RAL 1001, RAL 1015, RAL 1019), различных оттенков светло-серого цвета (RAL 7004, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044). При использовании в отделке фасадов дерева и кирпича рекомендуется сохранять натуральные цвета материалов.Конфигурация кровли должна быть четырехскатной, двускатной. В качестве кровельного материала необходимо использовать или кровельное железо, или композитную черепицу, или цементно-песчанную черепицу, или керамическую черепицу, или битумную черепицу. Цвет кровель темно-коричневый (RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 8011, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017). | 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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построекНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. 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.сторон.Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | Индивидуальный жилой домГараж, иные вспомогательные сооружения | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животныхНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.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 ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Блокированная жилая застройка (2.3)  | Блокированные жилые домаИндивидуальные гаражи, иные вспомогательные сооружения | Размеры земельных участков:Минимальный – 100 кв.м., максимальный -2 000кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальное количество этажей – 3 эт.Максимальная высота жилого дома кровли:- до плоской кровли – 14 - до конька скатной крыши – 20 м.Максимальный процент застройки – 60.Для хозяйственных построек:Минимальное расстояние от границ земельного участка до- хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - 1м;Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.Ограждения должны располагаться по границам земельного участка и по высоте не должны превышать 1,8 метра. Ограждения должны быть выполнены из металлического профильного листа коричневого цвета (RAL 8007, RAL 8019, RAL 8008, RAL 8022, RAL 9004, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8016) или деревянных конструкций натурального оттенка дерева. Опоры ограждения могут быть выполнены в кирпичном исполнении.При отделке фасадов и цоколей необходимо использовать дерево (планкен, деревянные панели), плитку из натурального камня (травертин, песчаник, гранит), натуральный камень (травертин, песчаник, гранит), плитку из декоративного камня, клинкерный облицовочный кирпич, облицовочный кирпич, фасадную клинкерную плитку, штукатурку.Цвет фасада, цоколя должен быть различных оттенков белого цвета (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018), различных оттенков бежевого цвета (RAL 1001, RAL 1015, RAL 1019), различных оттенков светло-серого цвета (RAL 7004, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044). При использовании в отделке фасадов дерева и кирпича рекомендуется сохранять натуральные цвета материалов.Конфигурация кровли должна быть четырехскатной, двускатной. В качестве кровельного материала необходимо использовать или кровельное железо, или композитную черепицу, или цементно-песчанную черепицу, или керамическую черепицу, или битумную черепицу. Цвет кровель темно-коричневый (RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 8011, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017). | 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 ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 | Размеры земельных участков:Минимальный – 200 кв.м., максимальный -5 0000кв.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.При отделке фасадов и цоколей необходимо использовать дерево (планкен, деревянные панели), плитку из натурального камня (травертин, песчаник, гранит), натуральный камень (травертин, песчаник, гранит), плитку из декоративного камня, клинкерный облицовочный кирпич, облицовочный кирпич, фасадную клинкерную плитку, штукатурку.Цвет фасада, цоколя должен быть различных оттенков белого цвета (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018), различных оттенков бежевого цвета (RAL 1001, RAL 1015, RAL 1019), различных оттенков светло-серого цвета (RAL 7004, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044). При использовании в отделке фасадов дерева и кирпича рекомендуется сохранять натуральные цвета материалов.При использовании в отделке фасадов дерева и кирпича рекомендуется сохранять натуральные цвета материалов.Конфигурация кровли должна быть четырехскатной, двускатной. В качестве кровельного материала необходимо использовать или кровельное железо, или композитную черепицу, или цементно-песчанную черепицу, или керамическую черепицу, или битумную черепицу. Цвет кровель темно-коричневый (RAL 8019, RAL 8022, RAL 9004, RAL 8011, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017). | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5.) | Среднеэтажные многоквартирные жилые дома.Подземные гаражи и автостоянки.Спортивные и детские площадки.Площадки отдыхаОбъекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 4000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 мМаксимальное количество этажей – 8.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 м.Максимальный процент застройки - 60.Минимальный процент озеленения – 20%. 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.Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов обслуживания – 20 %.При отделке фасадов и цоколей необходимо использовать дерево (планкен, деревянные панели), плитку из натурального камня (травертин, песчаник, гранит), натуральный камень (травертин, песчаник, гранит), плитку из декоративного камня, клинкерный облицовочный кирпич, облицовочный кирпич, фасадную клинкерную плитку.Цвет фасада, цоколя должен быть различных оттенков белого цвета (RAL 1013, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9010, RAL 9018), различных оттенков бежевого цвета (RAL 1001, RAL 1011, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1019, RAL 1035, RAL 7006), различных оттенков коричневого цвета (RAL 8011, RAL 8014, RAL 8017, 8019, RAL 8025, RAL 8028), различных оттенков серого цвета (RAL 7004, RAL 7005, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044, RAL 7047). При использовании в отделке фасадов дерева и кирпича рекомендуется сохранять натуральные цвета материалов.Конфигурация кровли должна быть четырехскатной или двускатной. В качестве кровельного материала необходимо использовать или кровельное железо, или композитную черепицу, или цементно-песчанную черепицу, или керамическую черепицу, или битумную черепицу. Цвет кровель серый (RAL 7038). | Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы образовательные кружки.Спортивные сооружения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей:для дошкольных организаций - 2.;для общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования – 4.Максимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальный процент озеленения – 50.Территория участка ограждается забором – 1,2м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещениемНе допускается размещение объектов в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка:- со стороны улицы – 3м.-от иных границ 1 мМаксимальное количество этажей - 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мПроектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общественное питание (4.6.) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и иные предприятия, оказывающие услуги по питанию граждан. | Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территорииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1. | Здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Минимальная площадь земельного участка -500 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м.Максимальное количество этажей - 3Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 14 м.Максимальный процент застройки – 70.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | -Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Минимальный размер земельного участка– 30кв.м., Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей – 1 эт.Максимальный процент застройки земельного участка -100%. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049).Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Государственное управление (3.8.1.) | Здания органов государственной власти и местного самоуправления | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.Максимальный процент застройки – 80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| 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 Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. - 12.0.2. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 – 2000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальное количество этажей - 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 мМаксимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные со спортомНе допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Проектирование и строительство осуществляется в соответствии с утвержденной документаций по планировке территории. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Социальное обслуживание (3.2) | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);отделения почты и телеграфа;объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителейИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2.) | Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Спорт (5.1.) | Объекты спортивного назначения | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.Максимальное количество этажей -2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.Максимальный процент застройки - 80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Связь (6.8.) | Объекты связи, радиовещания, телевидения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливаетсяПредельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 9 настоящих Правил. |
| 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 границ земельного участка не устанавливаетсяПредельное 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 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Минимальный размер земельного участка – 10кв.м., Минимальный отступ от границы земельного участка- 3м.Максимальное количество этажей – 4 (надземных)Максимальный процент застройки земельного участка -20. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049).Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

### **Статья 45. Зона смешанной и общественно-деловой застройки (ЖЗ-200)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5.) | Среднеэтажные многоквартирные жилые дома.Размещение подземных гаражей и автостоянок.Спортивные и детские площадки.Площадки отдыхаРазмещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 мМаксимальное количество этажей – 8.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 м.Максимальный процент застройки - 80.Минимальный процент озеленения – 20%. 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.Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов обслуживания – 20 % | Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.) | Малоэтажные многоквартирные жилые дома.Объекты хранения автотранспорта 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 – 200 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 – 20%. 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. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общежития (3.2.4.) | Общежития, доходные дома | Минимальный размер земельного участка – 200 кв.м.. Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мМаксимальное количество этажей – 8, включая мансардныйМаксимальная высота зданий, строений, сооружений - 27 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 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3.) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м.Максимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обслуживание жилой застройки (2.7.) | Объекты коммунального обслуживания,Объекты социального обслуживания,Объекты бытового обслуживанияОбъекты здравоохраненияОбъекты дошкольного, начального и среднее общее образованияОбъекты культурного развитияОбъекты религиозного использованияОбъекты амбулаторного ветеринарное обслуживаниеОбъекты делового управленияРынкиМагазиныОбъекты общественного питанияОбъекты спортивного назначения | 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 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4.) | Объекты мелкорозничной торговли | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общественное питание (4.6.) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и иные предприятия, оказывающие услуги по питанию граждан. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Минимальный размер земельного участка – 30кв.м., Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей 1 этМаксимальный процент застройки земельного участка -100. | 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049).Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1.) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории. | Минимальный размер земельного участка – 2000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 30 000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 мМаксимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.Максимальный процент застройки – 50. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи. Не допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Недопустимо перепрофилирование объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Государственное управление (3.8.1). | Органы государственной власти и органы местного самоуправления, а также предприятия или учреждения, обеспечивающие их деятельность. | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м.Максимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предпринимательство (4.0) | Объекты предпринимательства | 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 9 настоящих Правил. |
| 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) | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Банковская и страховая деятельность (4.5.) | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка –30000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 м.Максимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил.- |
| 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 – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 30 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Ветеринарное использование (3.10) | Объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных | 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 - 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 9 настоящих Правил. |
| 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.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | 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 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.) | Трансформаторные станции, насосные станции, котельные станции, телефонные станции, очистные сооружения, водозаборы, линии электропередач и иные сооружения инженерной инфраструктуры. | 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 | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2.) | Жилищно-эксплуатационные организации | Максимальная площадь земельного участка - 3000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мМаксимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14 м. Максимальный процент застройки - 70.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Оказание социальной помощи населению (3.2.2.) | Здания, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб, клубы по интересам | Максимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м..  Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мМаксимальное количество этажей – 3.Максимальный процент застройки - 70. | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дома социального обслуживания (3.2.1.) | Дома престарелых, дома ребенка, детские дома и иные организации, оказывающие гражданам социальную помощь. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2.) | Институты, университеты и иные учреждения высшей школы; профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения среднего специального образования; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов.Здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальная площадь земельного участка -1000 кв.м.. Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мМаксимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 14 м.Максимальный процент застройки – 70.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение научной деятельности (3.9.) | Научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые и иные организации, осуществляющие научные изыскания, исследования и разработки. | Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.. Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 м.Максимальное количество этажей – 3.Максимальный процент застройки – 70.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Рынки (4.3.) | Объекты рынковГаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Максимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.. Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мПредельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Служебные гаражи (4.9.) | Гаражи-стоянки для временного хранения транспортных средств.Гаражи-стоянки и гаражи боксового типа для постоянного хранения транспортных средств | Минимальный размер земельного участка – 10кв.м..Максимальный размер земельного участка не устанавливается.Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.Максимальное количество надземных этажей– 4 эт.Максимальный процент застройки -80 | 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, нормативных документов по пожарной безопасности и СП 113.13330.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ремонт автомобилей (4.9.1.4) | Объекты технического обслуживания транспортных средств. | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.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 9 настоящих Правил. |
| Автомобильные мойки (4.9.1.3.) | Автомобильные мойки | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 – 1 эт.Максимальный процент застройки – 15% (дополнительно к застройке основного вида разрешенного использования, совместно с застройкой иного вспомогательного вида разрешенного использования). | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Служебные гаражи (4.9.) | Площадки для стоянки транспортных средств.Гаражи-стоянки для временного хранения транспортных средств. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границ земельного участка- 1 мМаксимальное количество этажей – 1. Максимальный процент застройки – 15% (дополнительно к застройке основного вида разрешенного использования, совместно с застройкой иного вспомогательного вида разрешенного использования). | Для размещения транспортных средств сотрудников и посетителей объектов основного вида разрешенного использования, условно разрешенного вида использования.Размещение объектов, не указанных в [коде 2.7.1](#Par172)Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Гаражи-стоянки и гаражи боксового типа для постоянного хранения транспортных средств. | Не более 10 машино-мест.Размещение объектов, не указанных в [коде 2.7.1](#Par172).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

**Статья 46. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОЗ-301)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.Максимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предпринимательство (4.0) | Объекты предпринимательства | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) | Торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с с кодами 4.5-4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Рынки (4.3) | Ярмарки, рынки, базары.Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, а также иной управленческой деятельностью,  | 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).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Банковская и страховая деятельность (4.5.) | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы, объекты временного проживания | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Развлекательные мероприятия (4.8.1) | Ночные клубы, аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы, игровые автоматы, игровые площадки | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ветеринарное обслуживание (3.10.) | Объекты амбулаторного ветеринарного обслуживания.Приюты для животных | 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 9 настоящих Правил. |
| 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. | 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 9 настоящих Правил. |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома.Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальная высота зданий, строений, сооружений– 20м.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | 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 9 настоящих Правил. |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, устройство площадок для занятия спортом и физкультуройОбъекты водного спорта | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальная высота зданий, строений, сооружений – 30м.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Здания и сооружения в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами | 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 зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории.Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;станции скорой помощи | Минимальный размер земельного участка – 2000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 м Максимальное количество этажей – 2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.Максимальный процент застройки – 50. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par197) - [3.4.2](#Par201).Не допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Недопустимо перепрофилирование объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Социальное обслуживание (3.2.) | Здания, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи.Здания почты, телеграфа | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1.) | Детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования.Школы, лицеи, гимназии и иные учреждения начального и среднего общего образования; художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования.Здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальный размер земельного участка – 1000кв.м..Максимальный размер земельного участка – 77900 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается. Максимальное количество этажей:для дошкольных организаций - 2.;для общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования – 4.Максимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальный процент озеленения – 50.Территория участка ограждается забором – 1,2м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 47. Зона специализированной общественной застройки (ОЗ-302)**

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Банковская и страховая деятельность (4.5.) | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 39500 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.Максимальное количество этажей, – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома.Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 27 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальное количество этажей - 3Максимальная высота зданий, строений, сооружений– 12м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Культурное развитие (3.6.) | Объекты культуры | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 27 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений– 20м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1.) | Детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования.Школы, лицеи, гимназии и иные учреждения начального и среднего общего образования; художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования.Здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 77900 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается. Максимальное количество этажей:- для дошкольных организаций - 2.;- для общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования – 4.Максимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальный процент озеленения – 50.Территория участка ограждается забором от 1,2 м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2.) | Институты, университеты и иные учреждения высшей школы; профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения среднего специального образования; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов.Здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 20900 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка- 3 мМаксимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.Максимальный процент застройки – 50.Минимальный процент озеленения – 30.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение научной деятельности (3.9.) | Объекты научной деятельности.Объекты гидрометеорологии и смежных областейОбъекты научных испытанийОбъекты научных исследований | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории.Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;станции скорой помощи | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Максимальное количество этажей –5.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений -20 м.Минимальный процент озеленения – 40.Максимальный процент застройки земельного участка -50 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par197) - [3.4.2](#Par201).Не допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Недопустимо перепрофилирование объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Социальное обслуживание (3.2.) | Здания, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил.2.1 - 3.2.4. |
| Спорт (5.1) | Здания и сооружения для занятия спортом | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 100 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка– 3 м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.Максимальный процент застройки - 50.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАИПТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 39500 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.Максимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Площадки для занятия спортом и физкультурой | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается.  | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

**Статья 48. Производственная зона (ПЗ-401)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Недропользование (6.1) | Объекты недропользования | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 180 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка -80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Осуществление геологических изысканий;добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.;Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Автомобилестроительная промышленность (6.2.1.) | Объекты автомобильной промышленности | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предпринимательство (4.0) | Объекты предпринимательства | 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 - 4.10Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Рыбоводство (1.13) | Объекты рыбоводства | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Тяжелая промышленность (6.2.) | Объекты тяжелой промышленности | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Пищевая промышленность (6.4) | Объекты пищевой промышленности,  | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделийПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Нефтехимическая промышленность (6.5.) | Объекты нефтехимической промышленности | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Строительная промышленность (6.6) | Объекты строительной промышленности | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Склады (6.9) | Сооружения по временному хранениюСкладыПромышленные базыТерминалы, докиНефтехранилища и нефтеналивные станцииГазохранилилища, газоконденсатные и газоперекачивающие станцииЭлеваторы | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складовПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Складские площадки (6.9.1) | Размещение объектов капитального строительства не допускается | 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 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод. |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Минимальный размер земельного участка – 10 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка -80 | 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, очистные сооружения | 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Причалы для маломерных судов (5.4.) | Сооружения, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3.) | Пожарные депоОбъекты МЧС | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Специальная деятельность (12.2.) | Площадки накопления ТКО.скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2) | Здания и сооружения железнодорожных вокзалов и станций.Здания, сооружения, устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта сооружений и объектов железнодорожного транспорта; погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады Иные объекты обслуживания железнодорожных перевозок | 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 зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Специальное пользование водными объектами (11.2) | Объекты специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод,) | 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 | Допускается проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Автомобильные мойки,магазины | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальное количество этажей - 2Минимальный отступ от границы земельного участка для зданий– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговлиИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ремонт автомобилей (4.1.9.4) | Станции технического обслуживанияМагазины | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей т Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил.орговли |
| Ветеринарное обслуживание (3.10.) | Ветеринарные амбулатории, стационарыПриюты для животных | Минимальный размер земельного участка – 200кв.м.Максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20м.Максимальный процент застройки – не устанавливается | 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 9 настоящих Правил. |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Общественное питание (4.6) | Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальное количество этажей –4 эт.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Связь (6.8.) | Объекты связи, радиовещания, телевидения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливаетсяПредельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается. | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей – 4.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

**Статья 49. Зоны инженерной инфраструктуры (ПЗ-404)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Энергетика (6.7) | Тепловые станции и другие электростанции, обслуживающие и вспомогательные для электростанций сооружения объекты электросетевого хозяйства. | 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.Расстояние от объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать:Газопровод и канализация – 1,5 м.;Тепловая сеть – 2,0 м;Водопровод, дренаж – 2,0 м;Силовой кабель и кабель связи – 2,0 м.Максимальное количество этажей-1 эт.Рекомендуемые минимальные санитарно-защитные зоны для котельных составляют 50 метров от каждой котельной (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункт 7.1.10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изменениями от 9 сентября 2010 г);Газопровод высокого давления (0,6 мПа) – размер минимального расстояния 7,0 м.Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в зоне объектов инженерной инфраструктуры, СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. документов. | Не предусматривается 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 (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Связь (6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. |
| Специальное пользование водными объектами (11.2) | Объекты специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод,) | Допускается проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Гидротехнические сооружения (11.3) | Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотины, водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения, судопропускные сооружения, рыбозащитные и рыбопропускные сооружений, берегозащитные сооружения) | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация | 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1.) | Объекты гидрометеорологии и смежных с ней областей | 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 9 настоящих Правил. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: **нет**.

3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: **нет.**

**Статья 50. Зоны транспортной инфраструктуры (ПЗ-405)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Железнодорожный транспорт (7.1) | Железнодорожные пути;здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, устройства и объекты, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройства и другие объекты железнодорожного транспорта;погрузочно-разгрузочные площадок, прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок); наземные сооружения для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 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.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Объекты капитального строительства, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объекты, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |  Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Водный транспорт (7.3.) | Искусственно созданные для судоходства внутренние водные пути, объекты капитального строительства внутренних водных путей, причалы, пристани, гидротехнические сооружения, навигационное оборудование, заправки водного транспорта | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Воздушный транспорт | Аэродромы, вертолетные площадки (вертодромы), сооружения для приводнения и причаливания гидросамолетов, сооружения радиотехнического обеспечения полетов и прочие объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов,  аэропорты (аэровокзалы) и иные объекты, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, Объекты, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; объекты, предназначенные для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки | 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Причалы для маломерных судов (5.4) | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 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 | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1.) | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;Объекты капитального строительства для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка не устанавливаетсяМаксимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12мМинимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.Максимальный процент застройки -80. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальная высота зданий, строений, сооружений - 3м.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | Здания, сооружения, объекты гидрометеорологии смежных с ней областей | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Минимальный отступ от границы земельного участка для зданий– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | 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).объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) | Гостиницы, мотели, магазины, объекты общественного питания | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальное количество этажей - 2Минимальный отступ от границы земельного участка для зданий– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервисаИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Автомобильные мойки,магазины | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговлиИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ремонт автомобилей (4.1.9.4) | Станции технического обслуживанияМагазины | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей т Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил.орговли |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, а также иной управленческой деятельностью | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальное количество этажей – 4.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14м.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | 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).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предпринимательство (4.0) | Объекты предпринимательства | 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 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки,  | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3 м. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

**Статья 51. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХЗ-501)[[2]](#footnote-2)**

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 |
| Сельскохозяйственное использование (1.0.) | - | Минимальный размер земельного участка – 5000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..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 | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20Запрещается размещение объектов капитального строительства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Растениеводство (1.1) | Теплицы | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6Запрещается размещение объектов капитального строительства |
| Животноводство (1.7) | - | Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных.Запрещается размещение объектов капитального строительства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Рыбоводство (1.13.) | - | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);Запрещается размещение объектов капитального строительства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Пчеловодство (1.12) | Улья | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;Запрещается размещение объектов капитального строительства |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) | - | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительстваЗапрещается размещение объектов капитального строительства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Питомники (1.17) | - | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семянИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Запас (12.3.) | - | Запрещается размещение объектов капитального строительства. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: **нет.**

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: **нет.**

**Статья 52. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Ведение огородничества (13.1) | - | Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..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 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ведение садоводства (13.2) | Садовый дом,Жилой домХозяйственные постройкиГаражи | Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Максимальное количество этажей – 2.Минимальный отступ от границы земельного участка - 3м.Максимальная высота зданий с мансардным завершением до конька скатной кровли –14м.Максимальный процент застройки земельного -20.Минимальное расстояние от границ земельного участка до вспомогательных строений – 1 м.Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть –6 м.Высота ограждения земельных участков – до 1,8 м, со стороны фасада – до 2,2 м. | 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.Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | Индивидуальный жилой домГараж, иные вспомогательные сооружения | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животныхНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.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.Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Максимальное количество этажей –2 эт.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12мМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |

2. 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 |
| Общественное питание (4.6) | Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Максимальное количество этажей –2 эт.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12мМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 53. Иные зоны сельскохозяйственного назначения (СХЗ-504)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Сельскохозяйственное использование (1.0) | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальный размер земельного участка – 10000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается. Максимальное количество этажей – 2.Максимальный процент застройки земельного участка -80. | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1](#Par44) - [1.18](#Par108) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукцииПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Рыбоводство (1.13) | Здания, сооружения, оборудование, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) | Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукцииПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Пчеловодство (1.12) | Сооружения, используемые для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодстваПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14) | Здания, сооружения для осуществления научной деятельности | Минимальный размер земельного участка – 200кв.м.Максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20м.Максимальный процент застройки – не устанавливается | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства (1.18) | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции  | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ветеринарное обслуживание (3.10.) | Ветеринарные амбулатории, стационарыПриюты для животных | 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 9 настоящих Правил. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) | - | 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 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Приюты для животных (3.10.2) | Ветеринарные стационарыОбъекты предназначенных для содержания, разведения животныхПриюты для животныхГостиницы для животных | Минимальный размер земельного участка – 200кв.м.Максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20м.Максимальный процент застройки – не устанавливается | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Общественное питание (4.6) | Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Максимальное количество этажей –2 эт.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12мМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Охота и рыбалка (5.3) | Объекты капитального строительства, предназначенные для обустройства мест охоты и рыбалки | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Причалы для маломерных судов (5.4) | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 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- | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 54. Зона реакционного назначения (РЗ-600)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | 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 Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2лагоустройства.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Отдых (рекреация) (5.0) | Сооружения для занятий физической культурой и спортом.Сооружения для организации туризма, охоты и рыбалки | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Площадки для занятия спортом (5.1.3) | Физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4.) | Теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Водный спорт (5.1.5.) | Причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Сенокошение(1.19) | - | Кошение трав, сбор и заготовка сена.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Выпас сельскохозяйственныхживотных (1.20) | - | Выпас сельскохозяйственных животных.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Причалы для маломерных судов (5.4.) | Причалы.Сооружения хранения и обслуживания маломерных судов | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Охота и рыбалка(5 .3.) | Дом охотника, рыболова, сооружения для рыбалки, содержания зверей | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0) | Здания, сооружения для обеспечения деятельности по охране и изучению природы.Оранжереи | 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 | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |
| Охрана природных территорий (9.1.) | - | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**: нет**

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 55. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РЗ-601)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | 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 9 настоящих Правил. |
| Отдых (рекреация) (5.0) | Сооружения для занятий физической культурой и спортом.Сооружения для организации туризма, охоты и рыбалки | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Площадки для занятия спортом (5.1.3) | Физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4.) | Теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Водный спорт (5.1.5.) | Причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Причалы для маломерных судов (5.4.) | Причалы.Сооружения хранения и обслуживания маломерных судов | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливаетсяМинимальный отступ от границы земельного участка – 3м.  | Размещение открытых стоянок. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м..Максимальное количество этажей -2.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12м.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 56. Зоны кладбищ (СНЗ-701)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Похоронные бюро | Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м..Максимальное количество этажей – 1.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»).Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Ритуальная деятельность (12.1) | Объекты капитального строительства, необходимые для организации мест захоронения | Минимальный размер земельного участка – 2400 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 400 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м..Максимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.Максимальный процент застройки земельного участка -5.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.Устройство ливневой канализации, дорожек в твердом покрытии. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |

2. 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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) | Часовни, молельные дома | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 27 000 кв.м..Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальная высота зданий, строений, сооружений –20м.Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаетсяМинимальный 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

**Статья 57. Зоны режимных территорий (СНЗ-401)**

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Пожарные депо. Объекты МЧС | 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.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Обеспечение обороны и безопасности (8.0) | Объекты обороны и безопасностиОбъекты таможенной деятельности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаетсяМинимальный 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты капитального строительства, предназначенные для создания территорий общего пользования | 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 9 настоящих Правил. |
| Специальное пользование водными объектами (11.2) | Объекты специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод,) | 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 устанавливаетсяга | Допускается проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5.) | Среднеэтажные многоквартирные жилые дома.Подземные гаражи и автостоянки.Спортивные и детские площадки.Площадки отдыхаОбъекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома | Минимальный размер земельного участка – 4000 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50000 кв.м..Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 мМаксимальное количество этажей – 8.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 27 м.Максимальный процент застройки - 60.Минимальный процент озеленения – 20%. 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.Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов обслуживания – 20 % | Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| 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 – 200 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. | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальный жилой домИндивидуальные гаражиХозяйственные постройки | Размеры земельных участков:минимальный – 400кв.м., максимальный -2 000кв.м.. Минимальная ширина земельного участка со стороны улицы - 20 метровМинимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальное количество этажей - 3.Максимальная высота жилого дома кровли:- до плоской кровли – 14 (- до конька скатной крыши – 20 м. Максимальный процент застройки – 60.Для хозяйственных построек:Минимальное расстояние от границ земельного участка до- хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - 1м;Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – 6 м.Высота ограждения земельных участков – до 1,8 м, со стороны фасада – до 2,2 м. | 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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построекНе допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. 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.сторон.Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской ФедерацииИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы образовательные кружки.Спортивные сооружения | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Минимальный отступ от границы земельного участка не устанавливается.Максимальное количество этажей:для дошкольных организаций - 2.;для общеобразовательных организаций и организаций дополнительного образования – 4.Максимальный процент застройки земельного участка -50.Минимальный процент озеленения – 50.Территория участка ограждается забором – 1,2м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. | Недопустимо размещение объектов, используемых под иные цели, не связанные с образованием и просвещениемНе допускается размещение объектов в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Магазины (4.4) | Объекты торгового назначения | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.Максимальное количество этажей – 5.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20м.Максимальный процент застройки земельного участка -70.Минимальный процент озеленения – 10.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мИспользование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории.Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;станции скорой помощи | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м..Максимальное количество этажей –5.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальная высота зданий, строений, сооружений -20 м.Минимальный процент озеленения – 40.Максимальный процент застройки земельного участка -50 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par197) - [3.4.2](#Par201).Не допускается в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.Недопустимо перепрофилирование объектов.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Заправка транспортных средств (4.9.1.1) | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые); | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка не устанавливаетсяМаксимальное количество этажей – 3.Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12мМинимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.Максимальный процент застройки -80. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1.) | Гаражи.  | Предельные размеры земельного участка не устанавливаютсяМаксимальная высота зданий, строений, сооружений - 3м.Минимальный отступ от границы земельного участка– 3м.Максимальный процент застройки земельного участка не устанавливается | 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.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Склады (6.9) | Сооружения по временному хранениюСкладыПромышленные базыТерминалы, докиНефтехранилища и нефтеналивные станцииГазохранилилища, газоконденсатные и газоперекачивающие станцииЭлеваторы | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м..Максимальный размер земельного участка – 180 000 кв.м..Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.Максимальный процент застройки земельного участка -80.Минимальное количество машиномест для приобъектной автостоянки в соответствии со статьей 32 настоящих Правил | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складовПредусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Складские площадки (6.9.1) | Размещение объектов капитального строительства не допускается | 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 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод. |

2. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: **нет.**

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| --- | --- | --- | --- |
| Служебные гаражи (4.9) | Гаражи, стоянки | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливаетсяМинимальный 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, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 9 настоящих Правил. |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация. | Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.Максимальное количество этажей - 1.Минимальный отступ от границы земельного участка 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 9 настоящих Правил. |

1. Здесь и далее - код в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 [↑](#footnote-ref-1)
2. Данный регламент не устанавливается для зон сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения [↑](#footnote-ref-2)