МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» ПРИМЕНИТЕЛЬНО К СЕЛЬСКИМ НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

**ООО «Кадастр – ПРО»**

**2019 год**

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 4 |
| Раздел 1. Порядок применения правил и внесения изменений в правила | 5 |
| Глава 1. Общие положения | 5 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 5 |
| Статья 2. Цели и задачи Правил землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ» | 12 |
| Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки | 13 |
| Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки | 14 |
| Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки | 15 |
| Глава 2. Планировка территории | 19 |
| Статья 6. Общие положения о планировке территории | 19 |
| Статья 7. Проект планировки территории | 19 |
| Статья 8. Проекты межевания территории | 22 |
| Статья 9. Градостроительные планы земельных участков | 25 |
| Статья 10. Подготовка и утверждение документации по планировке территории | 28 |
| Глава 3. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства | 32 |
| Статья 11. Разрешение на строительство | 32 |
| Статья 12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 33 |
| Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 34 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 35 |
| Статья 15. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 37 |
| Глава 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 39 |
| Статья 16. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Холмский городской округ» | 39 |
| Глава 5. Заключительные положения | 42 |
| Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 42 |
| Статья 18. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности | 45 |
| Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории | 46 |
| Статья 19. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Холмский городской округ» | 46 |
| Статья 20. Порядок установления территориальных зон | 46 |
| Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования МО «Холмский городской округ» | 47 |
| Статья 22. Карта градостроительного зонирования сельских населенных пунктов | 48 |
| Статья 23. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельских населенных пунктов | 49 |
| Раздел 3. Градостроительные регламенты | 51 |
| Статья 24. Градостроительные регламенты | 51 |
| Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов | 51 |
| Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному регламенту | 53 |
| Статья 27. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов | 54 |
| Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 55 |
| Статья 29. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 56 |
| Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 59 |
| Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия | 60 |
| Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения | 61 |
| Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон | 65 |
| Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением | 66 |
| Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон | 67 |
| Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий | 68 |
| Статья 37. Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами в 5 этажей (Ж-1) | 69 |
| Статья 38. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в 2-4 этажа (Ж-2) | 82 |
| Статья 39. Зона индивидуального жилищного строительства (Ж-3) | 99 |
| Статья 40. Зона центра (Ц–1) | 112 |
| Статья 41. Зона здравоохранения и социальной защиты (Ц-2) | 131 |
| Статья 42. Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1) | 138 |
| Статья 43. Зона лесопарков (Р-2) | 143 |
| Статья 44. Зона рекреационных объектов (Р-3) | 150 |
| Статья 45. Спортивно-оздоровительная зона (Р-4) | 161 |
| Статья 46. Зона промышленно-коммунальных объектов IV-V классов вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-1 | 168 |
| Статья 47. Зона предприятий пищевой отрасли IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-2 | 177 |
| Статья 48. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1) | 185 |
| Статья 49. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2) | 190 |
| Статья 50. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (ИС) | 195 |
| Статья 51. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1) | 197 |
| Статья 52. Садоводческая зона (СХ-2) | 200 |
| Статья 53. Зона полигона ТБО и площадок временного хранения и обработки ТБО (С-1) | 203 |
| Статья 54. Зона кладбищ (С-2) | 205 |
| Статья 55. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3) | 207 |
| Статья 56. Зона военных объектов (В-1) | 214 |

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ» (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Холмский городской округ» и применяются к территориям сельских населенных пунктов.

Правила землепользования и застройки разработаны с учетом Генерального плана муниципального образования «Холмский городской округ», и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Сахалинской области и муниципального образования «Холмский городской округ».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ» – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

**РАЗДЕЛ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Глава 1. Общие положения**

***Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах***

**1.** Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

*Арендаторы земельных участков* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на основании договора аренды, договора субаренды;

*Баланс территории* – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам;

*Благоустройство* – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ» средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории;

*Высота строения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

*Градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ», осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения;

*Градостроительное зонирование* – зонирование территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

*Градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

*Государственный кадастровый учет недвижимого имущества* – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости;

*Документация по планировке территории* – проекты планировки территории; проекты межевания территории;

*Жилой дом квартирного типа малоэтажный* – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный;

*Землепользователи* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

*Землевладельцы* - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

*Зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*Зеленые насаждения общего пользования* – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц);

*Зеленые насаждения ограниченного пользования* – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования;

*Инфраструктура транспортная* – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ»;

*Инфраструктура инженерная* – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ»;

*Инфраструктура социальная* – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование;

*Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

*Капитальный ремонт линейных объектов* – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

*Красные линии* – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

*Коэффициент застройки* – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%);

*Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)* – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

*Киоск* - оснащенное торговым оборудованием строение общей площадью до 20 кв. м, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас, предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

*Линейные объекты* – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

*Линии градостроительного регулирования* – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

*Линии регулирования застройки* – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

*Личное подсобное хозяйство* – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства;

*Магазин* - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже. Величина магазина характеризуется размером торговой площади. Классификация предприятий торговли, в том числе магазинов, определена соответствующими государственными стандартами;

*Многоквартирный жилой дом* – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

*Нестационарный торговый объект* — торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанный прочно с земельным участком вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение;

*Нестационарный объект* - объект, собранный из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, предусматривающих возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;

*Объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов, павильонов, остановочных пунктов и других подобных построек;

*Объект индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

*Объекты местного значения* - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие городского округа. Виды объектов местного значения городского округа в указанных в [пункте 1 части 3 статьи 19](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113349;fld=134;dst=101625) и [пункте 1 части 5 статьи 23](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113349;fld=134;dst=101686) Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на генеральном плане городского округа, определяются законом Сахалинской области;

*Парковка (парковочное место)* - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

*Приусадебный земельный участок* – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

*Публичный сервитут* - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения;

*Правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

*Планировка территории* – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории и проектов межевания территории;

*Плотность жилого фонда* – количество м2 жилой площади, приходящейся на 1 га территории микрорайона (квартала);

*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;

*Реконструкция линейных объектов* – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

*Рынок* - определенное место, где происходит торговля, организация, создающая условия ведения торгов на основе договоров купли-продажи;

*Строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

*Собственники земельных участков* - лица владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками, приобретенными по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

*Территориальное планирование* - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

*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);

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

*Технико-экономические показатели* – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект;

*Технические условия* – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

*Устойчивое развитие территорий* - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

*Этаж* - часть дома между верхом перекрытия или пола по грунту и верхом расположенного над ним перекрытия.

**2.** Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Сахалинской области, муниципальных правовых актах муниципального образования «Холмский городской округ».

***Статья 2. Цели и задачи Правил землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ»***

**1.** Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ», сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- создание условий для планировки территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ»;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

**2.** Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ», физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

***Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки***

1. Настоящие Правила действуют на территории сельских населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ» и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Сахалинской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Холмский городской округ».

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования «Холмский городской округ» в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

***Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки***

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Холмский городской округ» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Сахалинской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ», а также согласно Положению о порядке деятельности и составе Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Холмский городской округ», утвержденному постановлением администрации муниципального образования «Холмский городской округ» № 556 от 16.06.2008г.

Комиссия является постоянно действующим коллегиальным, совещательным органом администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

- готовит рекомендации председателю Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

Руководство деятельностью Комиссии, осуществляет председатель Комиссии. Состав комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь комиссии, определяются в соответствии с Положением о порядке деятельности и составе Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Холмский городской округ».

Все члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

***Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки***

К полномочиям Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ»;

- утверждение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки.

- установление порядка предоставления в аренду и субаренду объектов муниципальной собственности;

- установление порядка передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование;

- утверждение положения о муниципальном земельном контроле, порядка использования земель, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством, принятие иных нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного права;

- осуществление иных полномочий, отнесенных законодательством Российской Федерации, Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и решениями Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» к его компетенции.

К полномочиям председателя Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки;

- осуществление иных полномочий, отнесенных законодательством Российской Федерации, Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и решениями Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» к его компетенции.

К полномочиям администрации муниципального образования «Холмский городской округ» в области землепользования и застройки относятся:

- организация и обеспечение разработки Генерального плана, Правил землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ», документации по планировке территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- установление местных нормативов градостроительной деятельности;

- разработка и утверждение порядка ведения индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования муниципального образования «Холмский городской округ» документации по планировке территории муниципального образования «Холмский городской округ», за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- выдача разрешения на установку рекламных конструкций на территории муниципального образования «Холмский городской округ», аннулирование таких разрешений, выдача предписания о демонтаже самовольно установленных вновь рекламных конструкций на территории муниципального образования «Холмский городской округ» в соответствии с Федеральным законом «О рекламе»;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- разработка и принятие программы охраны и использования земель муниципального образования «Холмский городской округ»;

- установление публичных сервитутов;

- осуществление земельного контроля над использованием земель муниципального образования «Холмский городской округ» в порядке, определенном решением Собрания муниципального образования «Холмский городской округ»;

- разработка лесохозяйственного регламента;

- осуществление муниципального лесного контроля и надзора;

- организация мероприятий по охране окружающей среды в границах муниципального образования «Холмский городской округ»;

- предоставление в соответствии с установленным порядком разрешения на разработку месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также на строительство подземных сооружений местного значения;

- контроль использования и охраны недр при добыче общераспространенных полезных ископаемых, а также при строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

- осуществление обеспечения защиты окружающей среды при проведении мелиорации земель на соответствующих территориях;

- участие в экспертизе проектов мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;

- осуществление в пределах своей компетенции координацию и регулирование деятельности граждан (физических лиц) и юридических лиц в области мелиорации земель;

- участие в соответствии с законодательством в согласовании вопросов о создании особо охраняемых природных территорий областного значения на территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- ведение государственного кадастра по особо охраняемым природным территориям местного значения, осуществление финансирования их создания и функционирования, управление ими, а также контроль в области их организации и функционирования;

- создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения;

- участие в реализации государственных программ освоения земель оздоровительного и рекреационного значения, генеральных планов (программ) развития курортов и курортных регионов (районов);

- контроль рационального использования и охраны природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей, курортов и их земель в пределах своей компетенции;

- организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

- организация благоустройства и озеленения территории муниципального образования «Холмский городской округ», использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах муниципального образования «Холмского городского округа»;

- разработка и утверждение генеральной схемы санитарной очистки муниципального образования «Холмский городской округ»;

- разработка проекта порядка санитарного содержания территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- в пределах своей компетенции осуществление контроля над санитарным содержанием территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- разработка в соответствии с действующим законодательством правил пользования водозаборными сооружениями, находящимися в муниципальной собственности и предназначенными для удовлетворения нужд населения, а также зон санитарной охраны водных объектов в соответствии с требованиями санитарных норм;

- определение порядка сбора отходов на территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- в пределах своей компетенции осуществление контроля над использованием территории и инфраструктуры муниципального образования «Холмский городской округ»;

- осуществление информационного обеспечения граждан в области градостроительной деятельности;

- осуществление иных полномочий, отнесенных законодательством Российской Федерации, Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и решениями Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» к ее компетенции.

**Глава 2. Планировка территории**

***Статья 6. Общие положения о 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 осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом городского округа функциональных зон.

**3.** При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории и/или проектов межевания территории

***Статья 7. Проект планировки территории***

**1.** Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

**2.** Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

**3.** Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

**1)** чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

**а)** красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

**б)** границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

**в)** границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

**2)** положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

**3)** положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

**4.** Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

**1)** карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры;

**2)** результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

**3)** обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

**4)** схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

**5)** схему границ территорий объектов культурного наследия;

**6)** схему границ зон с особыми условиями использования территории;

**7)** обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

**8)** схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

**9)** варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

**10)** перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

**11)** перечень мероприятий по охране окружающей среды;

**12)** обоснование очередности планируемого развития территории;

**13)** схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

**14)** иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

**5.** Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

***Статья 8. Проект межевания территории***

**1.** Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны.

**2.** Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

**3.** Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

**4.** Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

**5.** Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

**6.** На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

**7.** Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

**8.** Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

**9.** При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

**10.** В случае если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

**11.** В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**12.** В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

***Статья 9. Градостроительный план земельного участка***

**1.** Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

**2.** Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**3.** В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

**4.** В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

**5.** В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления, в многофункциональном центре, в электронном виде, по месту нахождения земельного участка.

**6.** Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

**7.** При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение пяти дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

**8.** В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

**9.** Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**10.** Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается;

***Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории***

**1.** Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принимается органом местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принятие органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

**2.** Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

**3.** Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

**4.** Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления городского округа.

**5.** Орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

**6.** Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ органами местного самоуправления городского округа до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**7.** Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

**8.** Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов с учетом положений настоящей статьи.

**9.** В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

**10.** При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

**11.** Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

**12.** Заключение о результатах 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 городского округа в сети «Интернет».

**13.** Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**14.** Орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

**15**. Глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**16.** Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

**17.** 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

**Глава 3. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

***Статья 11. Разрешение на строительство***

**1.** Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**2.** Разрешение на строительство выдает отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Холмский городской округ», за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Сахалинской области для строительства, реконструкции, объектов капитального строительства федерального и регионального значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

**3.** Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Сахалинской области или администрацией муниципального образования «Холмский городской округ» в соответствии с их компетенцией. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дом.

**4.** Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

**5.** Форма разрешения на строительство устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

**6.** Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**7.** Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

**8.** Отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Холмский городской округ» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

**9.** Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

**10.** Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

***Статья 12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию***

**1.** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**2.** До 1 марта 2018 года не требовалось получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

**3.** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

**4.** Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

**5.** Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**6.** Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

***Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

**1.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

**2.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и (или) нормативными правовыми актами Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» с учетом положений настоящей статьи.

**3.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

**4.** На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования «муниципального образования «Холмский городской округ» (при наличии официального сайта муниципального образования «Холмский городской округ») в сети «Интернет»

**5.** В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки 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 публичных слушаний.

**6.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**7.** Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

***Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

**1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**2.** Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

**3.** Заинтересованное в получении разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

**4.** Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 35 настоящих Правил.

**5.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

**6.** Глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**7.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 15. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

**1.** Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

**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.

**3.** Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой администрации муниципального образования «Холмский городской округ», за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных [пунктом 5](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111916;fld=134;dst=100219) части 1 статьей 4 и [статьей 4.1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111916;fld=134;dst=4) Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса российской Федерации», с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и (или) нормативными правовыми актами Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» с учетом положений [частей 3](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113349;fld=134;dst=100618) - [10](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113349;fld=134;dst=100625) статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований. В случае изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению.

**4.** Орган исполнительной власти Сахалинской области, принявший решение о включении земельных участков в границу населенного пункта или об исключении земельных участков из границы населенного пункта и изменении вида разрешенного использования земельного участка, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия такого решения направляет его копию в администрацию муниципального образования «Холмский городской округ», в границах которых расположены указанные земельные участки. В случае изменения исполнительным органом государственной власти Сахалинской области границы населенного пункта путем включения земельных участков в границу населенного пункта или исключения земельных участков из границы населенного пункта при наличии генерального плана муниципального образования «Холмский городской округ», в указанный генеральный план, вносятся соответствующие изменения не реже одного раза в год. При этом согласование таких изменений и публичные слушания по вопросу внесения данных изменений в указанный генеральный план не проводятся.

**Глава 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

***Статья 16. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Холмский городской округ»***

**1.** Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ» и нормативными правовыми актами муниципального образования «Холмский городской округ».

**2.** Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения муниципального образования «Холмский городской округ», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ».

**3.** Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения председателя Собрания муниципального образования «муниципального образования «Холмский городской округ»».

**4.** Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения муниципального образования «Холмский городской округ» – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**5.** Заинтересованные лица вправе как в устной (непосредственно в процессе публичных слушаний), так и в письменной форме (до дня проведения публичных слушаний) представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

**6.** По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний. При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

**7.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения об установлении или изменении видов разрешенного использования земельных участков при принятии решения о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или рекреационного использования осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о согласовании установления или изменения видов разрешенного использования земельных участков при принятии решения о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или рекреационного использования или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «муниципального образования «Холмский городской округ»».

**8.** Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

**9.** Комиссия публикует заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

**10.** Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

**Глава 5. Заключительные положения**

***Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки***

**1.** Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Сахалинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, 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.

**2.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

**3.** Глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю. В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию муниципального образования «Холмский городской округ».

**4.** Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Холмский городской округ» вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования «Холмский городской округ», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

**5.** Глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ», не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования муниципального образования «Холмский городской округ» в сети «Интернет».

**6.** Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

**7.** Администрация муниципального образования «Холмский городской округ» в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования «муниципального образования «Холмский городской округ»», схемам территориального планирования Сахалинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

**8.** По результатам указанной проверки администрация муниципального образования «Холмский городской округ» направляет проект о внесении изменения в настоящие Правила главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

**9.** Председатель Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию. Одновременно с принятием председателем Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

**10.** Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном статьей 16 настоящих Правил.

**11.** После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**12.** Глава администрации муниципального образования «Холмский городской округ» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрания муниципального образования «Холмский городской округ» или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

**13.** Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Собрания муниципального образования «Холмский городской округ». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

**14.** Собрание муниципального образования «Холмский городской округ» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации муниципального образования «Холмский городской округ» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

**15.** Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном законом порядке.

**16.** Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

**17.** Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Сахалинской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Сахалинской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

***Статья 18. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности***

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**РАЗДЕЛ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***Статья 19. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Холмский городской округ»***

Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Холмский городской округ» представляет собой чертёж с отображением границ городского округа, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

***Статья 20. Порядок установления территориальных зон***

**1.** Территориальные зоны установлены с учетом:

- определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Холмский городской округ»;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории муниципального образования «Холмский городской округ»;

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

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

**2.** Границы территориальных зон установлены по:

- красным линиям;

- магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**3.** Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

***Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования МО «Холмский городской округ»***

**1.** С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в городском округе Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

**2.** На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Холмский городской округ» установлены следующие территориальные зоны:

| **Кодовое**  **обозначение зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| **1** | **2** |
| Жилые зоны | |
| Ж – 1 | Зона среднеэтажной жилой застройки |
| Ж – 2 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж – 3 | Зона индивидуального жилищного строительства |
| Общественно-деловые зоны | |
| Ц – 1 | Зона центра |
| Ц – 2 | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| Производственные зоны | |
| П – 1 | Зона промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ-100-50 м) |
| П – 2 | Зона предприятий пищевой отрасли IV-V класса вредности (СЗЗ-100-50м) |
| Инженерно-транспортные зоны | |
| ИС | Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций |
| Т – 1 | Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта |
| Т – 2 | Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта |
| Природно-рекреационные зоны | |
| Р – 1 | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р – 2 | Зона лесопарков |
| Р – 3 | Зона рекреационных объектов |
| Р – 4 | Спортивно-оздоровительная зона |
| Зоны специального назначения | |
| С – 1 | Зона полигона ТКО и площадок временного хранения и обработки ТКО |
| С – 2 | Зона кладбищ |
| С – 3 | Зона для зеленых насаждений специального назначения |
| В – 1 | Зона военных объектов |
| Зоны сельскохозяйственного использования | |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ – 2 | Садоводческая зона |

***Статья 22. Карта градостроительного зонирования сельских населенных пунктов***

Карта градостроительного зонирования сельских населенных пунктов представляет собой чертёж с отображением границ населенного пункта, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

***Статья 23. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования сельских населенных пунктов***

**1.** С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в городском округе Правилами предусмотрено градостроительное зонирование территории на определенное число территориальных зон с установленными границами. Для всех видов зон устанавливаются градостроительные регламенты, где прописываются основные и вспомогательные основным виды использования недвижимости, а также условно разрешенные.

**2.** На карте градостроительного зонирования территории сельских населенных пунктов выделены следующие виды территориальных зон:

| **Кодовое**  **обозначение зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| **1** | **2** |
| Жилые зоны | |
| Ж – 1 | Зона среднеэтажной жилой застройки |
| Ж – 2 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж – 3 | Зона индивидуального жилищного строительства |
| Общественно-деловые зоны | |
| Ц – 1 | Зона центра |
| Ц – 2 | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| Производственные зоны | |
| П – 1 | Зона промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ-100-50 м) |
| П – 2 | Зона предприятий пищевой отрасли IV-V класса вредности (СЗЗ-100-50м) |
| Инженерно-транспортные зоны | |
| ИС | Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций |
| Т – 1 | Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта |
| Т – 2 | Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта |
| Природно-рекреационные зоны | |
| Р – 1 | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р – 2 | Зона лесопарков |
| Р – 3 | Зона рекреационных объектов |
| Р – 4 | Спортивно-оздоровительная зона |
| Зоны специального назначения | |
| С – 1 | Зона полигона ТКО и площадок временного хранения и обработки ТКО |
| С – 2 | Зона кладбищ |
| С – 3 | Зона для зеленых насаждений специального назначения |
| В – 1 | Зона военных объектов |
| Зоны сельскохозяйственного использования | |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ – 2 | Садоводческая зона |

**РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

***Статья 24. Градостроительные регламенты***

**1.** Применительно к поименованным в статьях 21 и 23 настоящих Правил зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные виды разрешенного использования недвижимости,

б) вспомогательные виды разрешенного использования,

в) условно разрешенные виды использования недвижимости.

**2.** Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон. Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории.

**3.** Виды использования недвижимости, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательные виды разрешенного использования".

***Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов***

**1.** Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

**2.** Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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, определённых Генеральным планом муниципального образования «Холмский городской округ»;

4) видов территориальных зон;

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

**3.** Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

**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 вновь 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 (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**5.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Сахалинской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» в соответствии с федеральными законами.

**6.** Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**7.** Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**8.** В случае если использование указанных в части 6 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 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному регламенту***

**1.** Объекты недвижимости, расположенные на территории населенных пунктов муниципального образования «Холмский городской округ», вид использования и (или) внешние физические параметры которых, при утверждении схемы зонирования и градостроительного регламента, не соответствуют разрешенным параметрам и видам использования земельных участков и иных объектов недвижимости зоны, в которой они расположены, имеют статус «несоответствующих регламенту объектов».

**2.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

**3.** Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого 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 2 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.

**5.** Изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительному регламенту, могут производиться только при условии, что эти изменения уменьшают (в части физических параметров) или ликвидируют несоответствие.

***Статья 27. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов***

**1.** Перечень земель за пределами границ населенных пунктов, выделенных на карте градостроительного зонирования:

- Земли сельскохозяйственного назначения.

- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.

- Земли особо охраняемых территорий и объектов.

- Земли лесного фонда.

- Земли запаса.

- Земли, покрытые поверхностными водами.

**2.** Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых территорий и объектов (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**3.** Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ населенных пунктов, за исключением земель, указанных в части 2 настоящей статьи, устанавливается в соответствии с главами XIV, XVI и XVII Земельного кодекса РФ.

***Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

**1.** Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**2.** Применительно к каждой территориальной зоне статьей 24 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

**3.** Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

**4.** Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, уполномоченными органами местного самоуправления МО «Холмский городской округ», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

**5.** Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

**6.** Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

***Статья 29. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

- минимальная доля озеленения территории земельных участков.

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

- иные показатели.

**2.** В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности.

**3.** В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

**3.1.** Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 м и ниже 3,0 м от уровня земли.

**3.2.** Выступы за красную линию ступеней и приямков не допускаются, за исключением случаев реконструкции объектов, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов.

**3.3.** Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

**3.3.1.** К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

**3.3.2.** Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками.

**3.3.3.** Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озелененных территорий парков, садов, скверов - 70%.

**3.3.4.** Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв. м.

**3.3.5.** При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

**3.3.6.** При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

**3.3.7.** Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами.

**3.4.** Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

**3.4.1.** Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

**-** хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

**-** хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

**-** временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

**3.4.2.** Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв. м на автомобиль.

**3.4.3.** Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков следует принимать по нормам СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**3.4.4.** В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

**3.4.5.** При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м).

**3.5.** Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

**3.5.1.** К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

**3.5.2.** Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв. м на одно место.

**3.5.3.** Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв. м до 2 тыс. кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. м общей площади объектов.

**3.5.4.** Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.5.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

**4.** Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 настоящих Правил.

***Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства***

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**2.** В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- водоохранные зоны – для водных объектов;

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства; линий и сооружений связи и радиофикации; магистральных трубопроводов; систем газоснабжения; газораспределительных систем; тепловых сетей; железных дорог; нефтепродуктопроводов; земельных участков, предоставленных гражданам для осуществления разведения и использования племенных животных;

- санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств;

- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей, автостоянок, стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, трассы воздушной высоковольтной линии электропередачи, магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

***Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия***

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

**2.** Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории МО «Холмский городской округ», утверждаемыми нормативными правовыми актами Сахалинской области.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

***Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения***

**1.** На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

**2.** Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02". При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

**3.** Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:

**3.1.** Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

**3.1.1.** Мероприятия по первому поясу:

**3.1.1.1.** 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.

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

**3.1.1.3.** 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.

**3.1.1.4.** Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

**3.1.1.5.** 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.

**3.1.2.** Мероприятия по второму и третьему поясам.

**3.1.2.1.** Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

**3.1.2.2.** Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производятся при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

**3.1.2.3.** Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

**3.1.2.4.** Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

**3.1.2.5.** Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

**3.1.3.** Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

**3.1.3.1.** Не допускаются:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

**3.1.3.2.** Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**3.2.** Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

**3.2.1.** Мероприятия по первому поясу:

**3.2.1.1.** На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

**3.2.1.2.** Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе 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.

**3.2.2.** Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

**3.2.2.1.** Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора.

**3.2.2.2.** Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

**3.2.2.3.** Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающего гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

**3.2.2.4.** Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

**3.2.2.5.** Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

**3.2.2.6.** При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов, оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**3.2.3.** Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

**3.2.3.1.** Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

**3.2.3.2.** Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

**3.2.3.3.** Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**3.2.3.4.** Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

**3.2.3.5.** Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

**3.2.3.6.** Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

**3.2.3.7.** В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

**3.3.** Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

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

**3.3.2.** Не допускаются 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 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон***

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

Согласно Водному кодексу Российской Федерации на территории водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

***Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением***

**1.** На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

**2.** На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

***Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон***

**1.** На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.** Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

**3.** В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- спортивных сооружений, парков;

- образовательных и детских учреждений;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия - источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых, отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

***Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий***

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций ограничения использования территории, ограничения хозяйственной и иной деятельности, обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

***Статья 37. Зона среднеэтажной жилой застройки. Ж-1***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды**  **разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов**  **капитального строительства** |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Среднеэтажные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м.  По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70.  Предельное количество этажей – 8 | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники, фельдшерские ункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли.  Детские сады. | Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:  - при вместимости до 100 мест – 40 кв. М. На 1 чел.;  - при вместимости свыше 100 мест – 55 кв. М. На 1 чел.  Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта:  - при вместимости более 100 мест – 29 кв. М. На 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.  Минимальный процент озеленения – 30. | Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Школы.  Лицеи.  Гимназии.  Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Минимальные размеры земельного участка при вместимости:  - до 400 мест – 50 кв. М. На 1 чел.;  - от 401 до 500 мест – 60 кв. М. На 1 чел.;  - от 501 до 600 мест – 50 кв.м. На 1 чел.;  - от 601 до 800 мест – 40 кв.м. На 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент озеленения – 30 |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 60 кв.м. На одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 30 кв.м. На одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей объекта не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.  Предельное количество этажей – 4 | Не установлены |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. Хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное управление (3.8) | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  Объекты капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | Минимальные размеры земельного участка – 18,5 кв.м на 1 рабочее место.  Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги | Минимальные размеры земельного участка:  -отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;  - операционная касса – га на объект:  0,2 – при 2 операционных кассах  0,5 – при 7 операционных кассах  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для объектов страховой деятельности не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. М. На 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. М на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. М. На 1 место;  - кемпинги – 135 кв. М. На 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| 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 | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий |
| Гостевые парковки |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |

***Статья 38. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Ж-2***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 30 кв.м. на одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 60 кв.м. на одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. Хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  больничные корпуса – 30 м;  поликлиники – 15 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли.  Детские сады. | Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:  - при вместимости до 100 мест – 40 кв. м. на 1 чел.;  - при вместимости свыше 100 мест – 55 кв. м. на 1 чел.  Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта:  - при вместимости более 100 мест – 29 кв. м. на 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.  Минимальный процент озеленения – 30. | Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Школы.  Лицеи.  Гимназии.  Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Минимальные размеры земельного участка при вместимости:  - до 400 мест – 50 кв. м. на 1 чел.;  - от 401 до 500 мест – 60 кв. м. на 1 чел.;  - от 501 до 600 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;  - от 601 до 800 мест – 40 кв.м. на 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент озеленения – 30 |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность ГРС м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 800 кв. м.  Максимальный размер земельного участка - 2000 кв. м.  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих трех и более детей, составляют от 0,1 га до 0,2 га.  Минимальная ширина земельного участка – 16 м.  Максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 3.  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м. Высота ограждения – не более 2,0 м., на перекрестках улиц в зоне треугольника видимости – 0,5 м.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальное расстояние между стенами жилых домов, расположенных на соседних земельных участках – 6 м.  Минимальное расстояние от окон жилых комнат до хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – 6 м. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Б» Свода правил СП 42.13330.2016 « СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Ведение садоводства (13.2) |  | Минимальный размер земельного участка – 400 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество надземных этажей - 2.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности. |
| Хранение автотранспорта(2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей объекта не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.  Предельное количество этажей – 4 | Не установлены |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) | Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); станции скорой помощи | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях:  - до 50 коек - 150 кв. м на 1 койку;  - свыше 50 до 100 коек - 150 кв. м на 1 койку;  - свыше 100 до 200 коек - 100 кв. м на 1 койку;  - свыше 200 до 400 коек - 80 кв. м на 1 койку;  - свыше 400 до 800 коек - 75 кв. м на 1 койку;  - свыше 800 до 1000 коек - 70 кв. м на 1 койку;  - свыше 1000 коек - 60 кв. м на 1 койку;  - медицинские организации скорой медицинской помощи – 0,1 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  больничные корпуса – 30 м;  поликлиники – 15 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования  в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
|  | Школы.  Лицеи.  Гимназии.  Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Минимальные размеры земельного участка при вместимости:  - до 400 мест – 50 кв. м. на 1 чел.;  - от 401 до 500 мест – 60 кв. м. на 1 чел.;  - от 501 до 600 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;  - от 601 до 800 мест – 40 кв.м. на 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.  Предельное количество этажей – 4.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент озеленения – 30 |  |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) | Профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Минимальные размеры земельного участка:  - университеты, технические вузы – 4 га;  - сельскохозяйственные – 5 га;  - медицинские, фармацевтические – 3 га;  - экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2 га.  Размеры земельных участков для институтов повышения квалификации и заочных образовательных организаций высшего образования - соответственно их профилю следует принимать с коэффициентом 0,5.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение образовательных учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное управление (3.8) | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  объекты капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | Минимальные размеры земельного участка – 18,5 кв.м на 1 рабочее место.  Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги | Минимальные размеры земельного участка:  -отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;  - операционная касса – га на объект:  0,2 – при 2 операционных кассах  0,5 – при 7 операционных кассах  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для объектов страховой деятельности не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. м. на 1 место;  - кемпинги – 135 кв. м. на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| 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 | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Хозяйственные постройки в пределах личных земельных участков (индивидуальные бани, гаражи для личного автотранспорта, строения для содержания мелких домашних животных и птицы, резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, теплицы, парники, оранжереи) |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий |
| Гостевые парковки |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |

***Статья 39. Зона индивидуального жилищного строительства. Ж-3***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 800 кв. м.  Максимальный размер земельного участка - 2000 кв. м.  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих трех и более детей, составляют от 0,1 га до 0,2 га.  Минимальная ширина земельного участка – 16 м.  Максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 3.  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м. Высота ограждения – не более 2,0 м., на перекрестках улиц в зоне треугольника видимости – 0,5 м.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальное расстояние между стенами жилых домов, расположенных на соседних земельных участках – 6 м.  Минимальное расстояние от окон жилых комнат до хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – 6 м. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Б» Свода правил СП 42.13330.2016 « СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 30 кв.м. на одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  больничные корпуса – 30 м;  поликлиники – 15 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
|  |  |  |  |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. Хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Детские ясли.  Детские сады. | Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:  - при вместимости до 100 мест – 40 кв. м. на 1 чел.;  - при вместимости свыше 100 мест – 55 кв. м. на 1 чел.  Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта:  - при вместимости более 100 мест – 29 кв. м. на 1 чел.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.  Минимальный процент озеленения – 30. | Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность ГРС м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Садоводство (1.5) |  | Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество надземных этажей - 2.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 60 кв.м. на одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.  Предельное количество этажей – 4 | Ограничения не установлены |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) | Профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | Минимальные размеры земельного участка:  - университеты, технические вузы – 4 га;  - сельскохозяйственные – 5 га;  - медицинские, фармацевтические – 3 га;  - экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2 га.  Размеры земельных участков для институтов повышения квалификации и заочных образовательных организаций высшего образования - соответственно их профилю следует принимать с коэффициентом 0,5.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение образовательных учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 2.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги | Минимальные размеры земельного участка:  -отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;  - операционная касса – га на объект:  0,2 – при 2 операционных кассах  0,5 – при 7 операционных кассах  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для объектов страховой деятельности не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. м. на 1 место;  - кемпинги – 135 кв. м. на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| Сенокошение (1.19) | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение придомовых территорий |
| Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |
| Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| Размещение хозяйственных строений и сооружений |
| Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур |

***Статья 40. Зона центра (Ц–1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка (кв.м. На место):  - дома интернаты (пансионаты) для престарелых и инвалидов: при вместимости 50 мест – 38, при вместимости 100 мест – 27, при вместимости 200 мест – 20;  - психоневрологические интернаты: при вместимости до 200 мест – 125, при вместимости свыше 200 до 400 мест – 100, при вместимости свыше 400 до 600 – 80;  - дома-интернаты для детей инвалидов – 80;  - социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних и детей, оставшихся без попечения родителей – 80;  - реабилитационные центры (отделения) для детей и подростков с ограниченными возможностями – 40;  - центры социальной помощи семье и детям – 100.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов социального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, молочные кухни, диагностические центры, станции донорства крови, клинические лаборатории,  Научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре, станции скорой помощи | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях:  - до 50 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 50 до 100 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 100 до 200 коек - 100 кв. М на 1 койку;  - свыше 200 до 400 коек - 80 кв. М на 1 койку;  - свыше 400 до 800 коек - 75 кв. М на 1 койку;  - свыше 800 до 1000 коек - 70 кв. М на 1 койку;  - свыше 1000 коек - 60 кв. М на 1 койку;  - медицинские организации скорой медицинской помощи – 0,1 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования  в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. Хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное управление (3.8) | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  Объекты капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | Минимальные размеры земельного участка – 18,5 кв.м на 1 рабочее место.  Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. М с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг | Минимальные размеры земельного участка – 5000 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 82.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги | Минимальные размеры земельного участка:  -отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;  - операционная касса – га на объект:  0,2 – при 2 операционных кассах  0,5 – при 7 операционных кассах  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для объектов страховой деятельности не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. М. На 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. М на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. М. На 1 место;  - кемпинги – 135 кв. М. На 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 30 кв.м. на одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Развлечения (4.8) | Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | Минимальные размеры земельного участка для выставочного зала:  - 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м,  - 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м,  - 1,2 га – 1500 кв.м,  - 1,5 га – 2000 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 800 кв. М.  Максимальный размер земельного участка - 2000 кв. М.  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность граждан, имеющих трех и более детей, составляют от 0,1 га до 0,2 га.  Минимальная ширина земельного участка – 16 м.  Максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 м. Высота ограждения – не более 2,0 м., на перекрестках улиц в зоне треугольника видимости – 0,5 м.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальное расстояние между стенами жилых домов, расположенных на соседних земельных участках – 6 м.  Минимальное расстояние от окон жилых комнат до хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – 6 м. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с приложением «б» свода правил СП 42.13330.2016 « СНИП 2.07.01-89\* градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 30 кв.м. На одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами | Минимальная нормируемая площадь земельного участка составляет – 60 кв.м. На одну квартиру (без учета площади застройки дома).  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий – не менее 15 м.  Минимальное расстояние между длинной стороной жилого здания и торцом жилого здания с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  Предельное количество надземных этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Среднеэтажные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м.  По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70.  Предельное количество этажей – 8 | Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. |
| Хранение автотранспорта(2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей объекта не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Рынки (4.3) | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные 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 | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Гаражи.  Автозаправочные станции.  Магазины сопутствующей торговли.  Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.  Объекты предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Минимальные размеры земельного участка:  - для азс, агзс – на 2 колонки – 0,1 га, на 5 колонок – 0,2 га, на 7 колонок – 0,3 га, на 8 колонок – 0,35 га, на 11 колонок – 0,4 га;  - автостанции – 0,13 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов придорожного сервиса не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Обустройство для жилых единиц спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок |
| Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного/многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15/20 % общей площади помещений дома |
| Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей объектов основного вида разрешенного использования |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 18.5 кв.м.

Процент застройки земельных участков, занятых общественными зданиями не менее 50 %.

Требования к территории повышенные, в связи с особой градостроительной значимостью территории, приоритет - индивидуальное проектирование объектов.

Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции.

В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно требованиям СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов», СНИП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).

При проектировании и строительстве объектов разрабатывать и осуществлять комплексные проекты цветового решения фасадов, установки газоцветной и рисованной рекламы, ночного и декоративного освещения, праздничного оформления улиц и архитектурных ансамблей.

Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.

Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 29 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 33 Правил.

Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.

Ограждения земельных участков общественных зданий должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота единообразными и не превышать 1,8 метра.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 41. Зона здравоохранения и социальной защиты (Ц-2)***

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, молочные кухни, диагностические центры, станции донорства крови, клинические лаборатории,  Научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре, станции скорой помощи | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях:  - до 50 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 50 до 100 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 100 до 200 коек - 100 кв. М на 1 койку;  - свыше 200 до 400 коек - 80 кв. М на 1 койку;  - свыше 400 до 800 коек - 75 кв. М на 1 койку;  - свыше 800 до 1000 коек - 70 кв. М на 1 койку;  - свыше 1000 коек - 60 кв. М на 1 койку;  - медицинские организации скорой медицинской помощи – 0,1 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования  в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.  Предельное количество этажей – 4 | Не установлены |
| Санаторная деятельность (9.2.1) | Санатории.  Профилактории.  Лечебно-оздоровительные лагеря | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов.  Организации, осуществляющие научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, со стороны улиц – 5 м, проездов – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 53,2 | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей объектов основного вида разрешенного использования |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 60%.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 29 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 33 Правил.

Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.

Плотность застройки max -25%.

Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в том числе на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 42. Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Размещение открытых автостоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |
| Обустройство детских площадок, площадок для отдыха, автостоянок |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 70%.

На территориях рекреационных зон не допускается рубка лесов и зеленых насаждений (кроме санитарных рубок), а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;

Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Высота зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка не должна превышать 8 м.

Высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.

Допускается устройство металлических ажурных ограждений, предельная высота ограждений – 1,8 метра.

Автостоянки для посетителей следует размещать за пределами рекреационной зоны, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 5-7 машино-мест на 100 посетителей. Автостоянки для посетителей, исходя из эстетических и санитарно-гигиенических требований, рекомендуется расчленять на сектора полосами зеленых насаждений.

Размеры земельных участков автостоянок на одно машино-место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 кв.м.;

- автобусов – 40 кв.м.;

- велосипедов – 0.9 кв.м.

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

При функциональной организации территории парков, предусмотреть зону тихого отдыха (прогулочную) – 50-75 % от общей площади парка.

Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, бассейнами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.

Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру соответствующей функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.

Покрытия площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территорий, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.

Реконструкция зеленых насаждений, прежде всего, должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая: санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп; должны быть исключены случаи запущенности посадок, вызывающие угнетенное состояние деревьев и кустарников и выпадение газонов под их пологом.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 43. Зона лесопарков (Р-2)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Охрана природных территорий (9.1) |  | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Социальное обслуживание (3.2) | Службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, 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.  Почта, телеграф.  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальные размеры земельного участка, предельная высота объекта не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.  Предельное количество этажей – 4 | Не установлены |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, молочные кухни, диагностические центры, станции донорства крови, клинические лаборатории,  Научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре, станции скорой помощи | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях:  - до 50 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 50 до 100 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 100 до 200 коек - 100 кв. М на 1 койку;  - свыше 200 до 400 коек - 80 кв. М на 1 койку;  - свыше 400 до 800 коек - 75 кв. М на 1 койку;  - свыше 800 до 1000 коек - 70 кв. М на 1 койку;  - свыше 1000 коек - 60 кв. М на 1 койку;  - медицинские организации скорой медицинской помощи – 0,1 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования  в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. М. На 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. М на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. М. На 1 место;  - кемпинги – 135 кв. М. На 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Курортная деятельность (9.2) |  | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Санаторная деятельность (9.2.1) | Санатории.  Профилактории.  Лечебно-оздоровительные лагеря | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Размещение открытых автостоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |
| Обустройство детских площадок, площадок для отдыха автостоянок |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 30 кв.м..

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет – 5 этажей.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 70%

Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 33 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 29 Правил.

Не допускается изменение ландшафта существующих природных объектов, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или их реконструкцией.

В зонах интенсивного рекреационного использования необходимо провести:

- обустройство территории;

- реконструкцию существующих объектов и ограниченное новое строительство объектов, необходимых для обслуживания территории, в соответствии с её функциональным назначением.

Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Рекреационная емкость – 3-10 чел/га, в местах активного отдыха до 50 чел/га.

Параметры использования:

- древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, в том числе водоемы – 93-97 %;

- дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5 %;

- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %.

В зонах интенсивного рекреационного использования:

- обустройство территории;

- реконструкция существующих и ограниченное новое строительство объектов, необходимых для обслуживания территории, в соответствии с её функциональным назначением.

Благоустройство пойменных территорий, при наличии отдельных специальных проектных проработок в соответствии с режимом использования прибрежной полосы предусмотренного Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Участки земель в пределах прибрежной полосы предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 44. Зона рекреационных объектов (Р-3)***

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Культурное развитие (3.6) | Музеи.  Выставочные залы. Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Театры.  Филармонии.  Планетарии.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы | Минимальные размеры земельного участка:  - универсальные библиотеки – 0,5 га/1 тыс ед. Хранения;  - детские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - юношеские библиотеки – 0,3 га/1 тыс ед. Хранения;  - учреждения культуры – 0,4 га;  - музеи, выставочные залы – 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м, 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м, 1,2 га – 1500 кв.м, 1,5 га – 2000 кв.м.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Развлечения (4.8) | Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Отдых (рекреация) (5.0) | Туристические базы  Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря  Дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.  Сооружений, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.  Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га;  - объекты туризма (рекреации) (кв.м. На 1 место): территория объектов массового кратковременного отдыха – 500; территория объектов массового кратковременного отдыха, интенсивно используемая для активных видов отдыха – 100; отдельная зона массового кратковременного отдыха – 50; для домов отдыха (пансионатов) – 120; для домов отдыха (пансионатов) для семей с детьми – 140; для баз отдыха предприятий и организаций, молодежных лагерей – 140; для туристских гостиниц – 50; для туристских баз – 65; для туристских баз для семей с детьми – 95; для мотелей – 75; для кемпингов – 135; для гостиниц от 25 до 100 мест – 55; для гостиниц от 100 до 500 мест – 30.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для иных объектов отдыха (рекреации) не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Курортная деятельность (9.2) |  | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Санаторная деятельность (9.2.1) | Санатории.  Профилактории.  Лечебно-оздоровительные лагеря | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Здравоохранение (3.4) | Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, молочные кухни, диагностические центры, станции донорства крови, клинические лаборатории,  Научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре, станции скорой помощи | Минимальные размеры земельного участка:  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях – 0,3 га;  - лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях:  - до 50 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 50 до 100 коек - 150 кв. М на 1 койку;  - свыше 100 до 200 коек - 100 кв. М на 1 койку;  - свыше 200 до 400 коек - 80 кв. М на 1 койку;  - свыше 400 до 800 коек - 75 кв. М на 1 койку;  - свыше 800 до 1000 коек - 70 кв. М на 1 койку;  - свыше 1000 коек - 60 кв. М на 1 койку;  - медицинские организации скорой медицинской помощи – 0,1 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:  Больничные корпуса – 30 м;  Поликлиники – 15 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования  в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги | Минимальные размеры земельного участка:  -отделение, филиал банка: 0,05 га на объект – при 3 операционных местах;  - операционная касса – га на объект:  0,2 – при 2 операционных кассах  0,5 – при 7 операционных кассах  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Предельные размеры земельного участка для объектов страховой деятельности не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. М. На 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. М на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. М. На 1 место;  - кемпинги – 135 кв. М. На 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение открытых автостоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |
| Обустройство детских площадок, площадок для отдыха автостоянок |

Виды использования, требующие специального согласования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 30 кв.м.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной составляет 5 этажей.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 60%

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 33 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 29 Правил.

Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

Строительство разрешается при условии минимального воздействия на окружающую среду с целью создания привлекательных мест для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей окружающего ландшафта.

Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расстояние от границ земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать до жилой застройки, автомобильных дорог, садоводческих товариществ в соответствии со СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Рациональное использование территории в целях обеспечения сохранности природно-ландшафтных ресурсов.

Ограничение движения транспорта и полное исключение транзитных потоков.

Покрытие дорог должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 45. Спортивно-оздоровительная зона (Р-4)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Религиозное использование (3.7) | Церкви.  Соборы.  Храмы.  Часовни.  Монастыри.  Мечети.  Молельные дома.  Скиты.  Воскресные школы.  Семинарии.  Духовные училища | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Предельная высота объекта – 30 м.  Предельная высота ограждения – 2 м  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | Минимальные размеры земельного участка для выставочного зала:  - 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м,  - 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м,  - 1,2 га – 1500 кв.м,  - 1,5 га – 2000 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение гаражей и стоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 100 кв.м.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет 4 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 40%.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 33 настоящих Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 29 настоящих Правил.

Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки территории.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 46. Зона промышленно-коммунальных объектов IV-V классов вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-1***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Легкая промышленность (6.3) | Объекты капитального строительства, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Пищевая промышленность (6.4) | Объекты капитального строительства 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 изделий | Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Строительная промышленность (6.6) | Объекты капитального строительства, предназначенные 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 | Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Энергетика (6.7) | Объекты гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, обслуживающие и вспомогательные сооружения (золоотвалы, гидротехнические сооружения);  Объекты электросетевого хозяйства | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| 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 | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Склады (6.9) | Склады.  Погрузочные терминалы.  Доки.  Продовольственные склады.  Промышленные базы нефтехранилища и нефтеналивные станции.  Газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции. Элеваторов | Минимальные размеры земельного участка – 1500 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 53,3.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств.  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Общественное управление (3.8) | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  Объекты капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в российской федерации | Минимальные размеры земельного участка – 18,5 кв.м на 1 рабочее место.  Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 2.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | Минимальные размеры земельного участка для выставочного зала:  - 0,5 га при экспозиционной площади – 500 кв.м,  - 0,8 га при экспозиционной площади – 1000 кв.м,  - 1,2 га – 1500 кв.м,  - 1,5 га – 2000 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение открытых автостоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 18,5 кв.м. на 1 рабочее место.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет 4 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 33 настоящих Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 29 настоящих Правил.

Не допускается размещение объектов для проживания людей;

Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади;

Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.

Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 47. Зона предприятий пищевой отрасли IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-2***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Пищевая промышленность (6.4) | Объекты капитального строительства 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 изделий | Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Обеспечение научной деятельности (3.9) | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов.  Организации, осуществляющие научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, со стороны улиц – 5 м, проездов – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 53,2 | Ограничения не установлены |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 2.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Деловое управление (4.1) | Объекты капитального строительства, в которых размещаются объекты 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) | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. М с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг | Минимальные размеры земельного участка – 5000 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 82.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Рынки (4.3) | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные 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 | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Спорт (5.1) | Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны.  Спортивные базы.  Спортивные лагеря | Минимальные размеры земельного участка:  - физкультурно-спортивные залы, плавательные бассейны – 3500кв.м./тыс. Человек;  - плоскостные сооружения – 2500 кв.м./тыс. Человек;  - стадионы – 3,5 га при вместимости зрительных мест на 200 человек, 4 га – при вместимости от 400 до 600 человек, 5 га – при вместимости от 600 до 800 человек, 5,5 га при вместимости от 800 до 1000 человек;  - спортивно-оздоровительные лагеря – 195 кв.м/место;  - лыжные базы – 0,3 га;  - лодочные станции – 1,5 га.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба.  Объекты гражданской обороны | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Рыбоводство (1.13) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение гаражей и стоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |

***Статья 48. Зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта (Т-1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Причалы для маломерных судов (5.4) | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Склады (6.9) | Склады.  Погрузочные терминалы.  Доки.  Продовольственные склады.  Промышленные базы нефтехранилища и нефтеналивные станции.  Газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции. Элеваторов | Минимальные размеры земельного участка – 1500 кв. М.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 53,3.  Предельное количество этажей – 2 | Ограничения не установлены |
| Железнодорожный транспорт (7.1) | Здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений и других объектов железнодорожного транспорта.  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) и иные объекты при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Водный транспорт (7.3) | Речные порты.  Причалы.  Пристани.  Объекты капитального строительства внутренних водных путей.  Гидротехнические сооружения.  Иные объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Трубопроводный транспорт (7.5) | Здания и сооружения, необходимые для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |

*Примечание.*

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 13 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие»

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 100 кв.м.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет 2 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 49. Зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Хранение автотранспорта(2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей объекта не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | Гаражи.  Автозаправочные станции.  Магазины сопутствующей торговли.  Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.  Объекты предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Минимальные размеры земельного участка:  - для азс, агзс – на 2 колонки – 0,1 га, на 5 колонок – 0,2 га, на 7 колонок – 0,3 га, на 8 колонок – 0,35 га, на 11 колонок – 0,4 га;  - автостанции – 0,13 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов придорожного сервиса не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Автомобильный транспорт (7.2) | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств.  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Размещение защитных зеленых полос |
| Размещение гаражей и стоянок для автомобилей посетителей и сотрудников объектов основного и условно разрешенного видов использования |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Высота индивидуальных гаражей не должна превышать 3-х метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

Новое дорожное строительство, реконструкцию осуществлять в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа и проектами планировки и межевания территории.

Предусмотреть сервитуты под коридоры проектируемых транспортных магистралей.

Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

Предусмотреть бордюрное обрамление газонов, проезжей части, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусмотреть сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 50. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций (ИС)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Хранение авто-транспорта (2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением «ж» свода правил СП 42.13330.2016 « СНИП 2.07.01-89\* градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

Размещение защитных зеленых полос

***Статья 51. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Растениеводство (1.1) |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2) |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Овощеводство (1.3) |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Животноводство (1.7) | Объекты капитального строительства, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальные размеры земельного участка - 30000 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельная высота объекта – 15 м. | Ограничения не установлены |
| Рыбоводство (1.13) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) | Производственные, бытовые и иные здания, строения, сооружения, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.  Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры | Минимальные размеры земельного участка – 400 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей для жилого дома – 3.  Предельная высота объектов,  Необходимых для производства сельскохозяйственной продукции – 10 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещение жилых домов, а также иных зданий и сооружений на полевом земельном участке (земельный участок за пределами границ населенного пункта).  Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности |

**2. Условно разрешённые виды использования – не установлены.**

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

Размещение хозяйственных строений и сооружений.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 300 кв.м.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет 3 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

не допускается размещение объектов для постоянного проживания людей;

допускается устройство глухих ограждений подсобных хозяйств, перерабатывающих предприятий и объектов сельскохозяйственного производства высотой до 2,5 м, специализированных ограждений.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 52. Садоводческая зона (СХ-2)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Ведение огородничества (13.1) |  | Минимальный размер земельного  Участка – 300 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м. | Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности. |
| Ведение садоводства (13.2) |  | Минимальный размер земельного участка – 400 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество надземных этажей - 2.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования – не установлены.**

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

Размещение хозяйственных строений и сооружений

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1.** Планировку и застройку территорий необходимо осуществлять в соответствии с действующим законодательством:

- допускается размещение жилых строений, хозяйственных построек и сооружений, теплиц и других сооружений с утепленным грунтом, навесов, гаражей для легковых автомобилей на участках, предназначенных для садоводства, дачного и личного подсобного хозяйства;

- запрещается выносить капитальные строения, пристройки и хозяйственные постройки всех типов за линии регулирования застройки, установленные проектами организации и застройки территорий садовых, дачных и других объединений граждан;

Ограждения участков со стороны улиц должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота единообразными и не превышать 1,8 метра.

**4.2.** Площадь земельного участка:

- минимальная - 0,04 га,

- максимальная - 0,8 га.

**4.3.** Минимальные расстояния от границ участка до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3м;

- хозяйственных и прочих строений – 1м;

- туалета – 1 м;

- открытой стоянки – 1м;

- отдельно стоящего гаража – 1м.

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарников – 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с действующим законодательством.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

*Примечания:*

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным для данной зоны ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 29 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 29 Правил.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья*** ***53 . Зона полигона ТКО и площадок временного хранения и обработки ТКО (С-1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Специальная деятельность (12.2) | Объекты размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов: скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов | Минимальные размеры земельного участка:  - полигоны бытовых и промышленных отходов, объекты по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов (га/1 тыс. Тонн твердых бытовых отходов в год):  - предприятия по промышленной переработке бытовых отходов, полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов), поля компостирования – 0,05,  - склады свежего компоста – 0,04,  - поля ассенизации – 2,  - сливные станции – 0,02;  - мусороперегрузочные станции – 0,04,  - поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу) – 0,3;  - скотомогильник – 600 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с санпин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом положений федерального закона от 24.06.1998 № 89-фз «об отходах производства и потребления» |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования – не установлены.**

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Благоустройство и озеленение |
| Размещение защитных зеленых полос |

***Статья 54. Зона кладбищ (С-2)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Ритуальная деятельность (12.1) | Кладбища.  Крематории.  Культовые сооружения | Минимальные размеры земельного участка 0,45 га на 1 тыс. Чел.  Максимальный размер земельного участка – 40 га.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбища – 65.  Предельная высота объекта – 15 м.  Предельная высота ограждения – 2 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат | 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 |

**2. Условно разрешённые виды использования – не установлены.**

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |
| --- |
| Размещение хозяйственных строений и сооружений |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 4500 кв.м.

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77.

Размеры земельных участков для кладбищ и традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 33 Правил.

Минимальное количество мест на погрузоразгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 29 Правил.

Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории на основании технического решения.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 55. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Общее пользование водными объектами (11.1) | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| Специальное пользование водными объектами (11.2) | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гидротехнические сооружения (11.3) | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 — 12.0.2 | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Земельные участки общего назначения (13.0) | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное  обслуживание (3.1) | 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 | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Ведение огородничества (13.1) | 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 | Минимальный размер земельного участка – 400 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земель-ного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество надземных эта-жей - 2.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Иные предельные параметры разрешен-ного строительства, реконструкции объ-ектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности. |
| Ведение садоводства (13.2) | 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 | Минимальный размер земельного участка – 400 кв. М.  Максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.  Предельное количество надземных этажей - 2.  Минимальное расстояние от красной линии улиц до жилого дома – 5 м.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не допускается размещать объекты сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне отраслей промышленности. |
| Охота и рыбалка (5.3) | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Благоустройство  территории (12.0.2) | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Минимальная площадь земельного участка для данной зоны составляет 500 кв.м.

Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны составляет 2 этажа.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

**5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статьях 31-36 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 56. Зона военных объектов (В-1)***

**1. Основные виды разрешённого использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Обеспечение обороны и безопасности (8.0) | Объекты капитального строительства, необходимые 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.  Здания военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.  Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество этажей,  Предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальные размеры земельного участка:  - для газораспределительных станций (производительность грс м3/час) – до 100 включительно - 0,01 га, от 100 до 3000 – 0,07 га, от 3000 до 10000 – 0,11 га, от 10000 до 100000 – 0,13 га, от 100000 до 300000 – 0,38 га, от 300000 до 500000 – 0,65 га, свыше 500000 – 1 га;  - для котельных, центральных тепловых пунктов, тепловых перекачивающих насосных станций – 0,7 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**2. Условно разрешённые виды использования**

| **Виды разрешенного использования** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельных участков** | **Объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.  Ателье.  Бани.  Парикмахерские.  Прачечные.  Химчистки  Похоронные бюро | Минимальные размеры земельного участка:  - для прачечных – 0,5 га;  - для химчисток – 0,1 га;  - для бань – 0,2 га.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов бытового обслуживания не подлежат установлению.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество этажей – 4.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Магазины (4.4) | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. М | Минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади):  - до 150 кв.м. Торговой площади – 0,03;  - от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;  - свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;  - свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;  - свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественное питание (4.6) | Рестораны.  Кафе.  Столовые.  Закусочные.  Бары | Минимальные размеры земельного участка (га/100 мест):  - мощность объекта до 100 мест – 0,2;  - мощность объекта от 100 до 150 мест – 0,15;  - мощность объекта свыше 150 мест – 0,1.  Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 3.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы.  Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  - от 25 до 100 мест – 55 кв. М. На 1 место;  - от 101 до 500 мест – 30 кв. М на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  - мотели – 75 кв. М. На 1 место;  - кемпинги – 135 кв. М. На 1 место.  Минимальные размеры земельного участка для иных объектов гостиничного обслуживания не подлежат установлению.  Максимальны размеры земельного участка не подлежат установлению.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5.  Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Хранение авто-транспорта (2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей | Предельные размеры земельного участка не подлежат установлению. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением «ж» свода правил сп 42.13330.2016 « снип 2.07.01-89\* градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

**3. Вспомогательные виды разрешённого использования**

Размещение гаражей и (или) автостоянок