МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ХОЛМСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ

ХОЛМСКЕ САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

**ООО «Кадастр – ПРО»**

**2019 год**

 **Содержание Приложение №1**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 4 |
| Раздел 1. Порядок применения правил и внесения изменений в правила | 5 |
| Глава 1. Общие положения | 5 |
| Статья 1. Цели системы регулирования землепользования и застройки | 5 |
| Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах | 5 |
| Статья 3. Действие Правил во времени | 8 |
| Глава 2. О регулировании землепользования и застройки города Холмска органами местного самоуправления | 9 |
| Статья 4. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Холмска, установленного Правилами | 9 |
| Статья 5. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов | 9 |
| Статья 6. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам | 10 |
| Статья 7. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 11 |
| Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 12 |
| Статья 8. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 12 |
| Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на вид использования земельного участка | 12 |
| Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 14 |
| Статья 10. Градостроительная подготовка территории | 14 |
| Статья 11. Особенности градостроительной подготовки территорий по предложениям физических или юридических лиц | 14 |
| Статья 12. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства | 15 |
| Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 16 |
| Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 16 |
| Глава 6. О внесении изменений в Правила | 17 |
| Статья 14. Положения о внесении изменений в Правила  | 17 |
| Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки города Холмска | 18 |
| Статья 15. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки | 18 |
| Раздел II. Карта градостроительного зонирования | 19 |
| Глава 8. Карта градостроительного зонирования города Холмска | 19 |
| Статья 16. Карта градостроительного зонирования города Холмска | 19 |
| Статья 17. Карта зон с особыми условиями использования территорий | 19 |
| Раздел III. Градостроительные регламенты | 20 |
| Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 20 |
| Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Холмска | 20 |
| Статья 19. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 20. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 22 |
| Статья 21. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. | 27 |
| Статья 22. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. | 75 |
| Статья 23. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны. | 105 |
| Статья 24. Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортные зоны. | 141 |
| Статья 25. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны. | 151 |
| Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. | 158 |
| Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны сооружений и коммуникаций внешнего транспорта. | 179 |
| Статья 28. Градостроительные регламенты. Водоохранные зоны. (В) | 179 |
| Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с лавинной опасностью. | 181 |
| Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с сейсмической интенсивностью. | 181 |
| Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с селевой опасностью. | 182 |
| Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны охраны памятников истории и культуры. | 182 |
| Статья 33. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства | 183 |

**Введение**

Правила землепользования и застройки в г. Холмске (далее – Правила), являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Сахалинской области, Уставом муниципального образования «Холмский городской округ», Генеральным планом муниципального образования «Холмский городской округ», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Холмский городской округ», охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

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

**Глава 1. Общие положения**

***Статья 1. Цели системы регулирования землепользования и застройки***

**1.** Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городе Холмске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

**2.** Целями настоящих Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территорий города Холмска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории города Холмска;

- обеспечения 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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**3.** Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также органов местного самоуправления в вопросах:

- зонирования территории города и установления градостроительных регламентов, разрешенного использования, ограничений на использование земельных участков, объектов капитального строительства;

- разработки, согласования и утверждения градостроительной документации о застройке территорий;

- деления (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с установленными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания;

- обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участия населения города в принятии решений по этим вопросам;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

***Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах***

В Правилах используются следующие основные понятия:

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

**Высота объекта капитального строительства** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

**Генеральный план города Холмска** - единый документ территориального планирования города Холмска, утверждаемый решением собрания депутатов муниципального образования «Холмский городской округ» и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, соответствующие положениям о территориальном планировании карты (схемы).

**Застройка** - создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Застройка малоэтажная (малоэтажная застройка)** - застройка домами до 3 этажей включительно (включая мансардный).

**Застройка среднеэтажная (среднеэтажная застройка)** - застройка домами до 5 этажей включительно (включая мансардный).

**Землепользование** - использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны водоохранные** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

**Зона санитарно-защитная (санитарно-защитная зона)** - озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Исходные данные** - технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительстве объектов.

**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.

**Карта градостроительного зонирования г. Холмска** - карта в составе Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

**Комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия)** - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации муниципального образования «Холмский городской округ», создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования «Холмский городской округ».

**Местные нормативы градостроительного проектирования** - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения и доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

**Объект культурного наследия** - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

**Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов, указанных в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов

**Правила землепользования и застройки в г. Холмске (далее - Правила)** - документ градостроительного зонирования г. Холмска, утверждаемый решением собрания депутатов муниципального образования «Холмский городской округ», и в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, 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.

**Прибрежные защитные полосы** - части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Район зонирования** - часть территориальной зоны в замкнутых границах.

**Специальные разрешения в области землепользования и застройки** - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Стоянки для временного хранения автотранспорта** - специальная открытая площадка, предназначая только для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания. Это понятие включает в себя Гостевые парковки жилых домов, объектов общественного назначения. Допускается предусматривать открытые стоянки для временного хранения автотранспорта в пределах улиц и дорог («карманы»).

 **Технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном и областном законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления городского округа.

***Статья 3. Действие Правил во времени***

**1**. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в дейст­вие. К отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.

Ранее выданные разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства действуют до истечения срока, на который они выданы.

**Глава 2. О регулировании землепользования и застройки города Холмска органами местного самоуправления**

***Статья 4. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Холмска, установленного Правилами***

**1.** Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и нормативными правовыми актами муниципального образования «Холмский городской округ» в соответствии с федеральным законодательством.

**2.** Соблюдение настоящих Правил обеспечивается администрацией муниципального образования «Холмский городской округ»:

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Холмска;

- при выдаче заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

- при утверждении документации по планировке территории;

- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**3.** Настоящие Правила не применяются в случаях:

- ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования;

- проведения работ по благоустройству территорий прилегающих к объектам капитального строительства;

- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные изменения объектов капитального строительства без изменения вида разрешенного использования осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

***Статья 5. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов***

**1.** Использование и застройка земельных участков на территории города Холмска, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться
правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением
разрешенного использования объектов.

**2.** Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на
которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое
использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном
регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального
строительства;

- предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3.** При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и
требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**4.** Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от администрации муниципального образования «Холмский городской округ» специальных разрешений.

**5.** Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

**6.** Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

**7.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 6. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам***

**1.** Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам в соответствии с функциональным зонированием, установленным Генеральным планом города Холмска, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

**2.** После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ (или) вида использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

***Статья 7. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

**1.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом Главы администрации муниципального образования «Холмский городской округ» (далее Глава администрации).

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**2.** В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом и другими федеральными законами.

**3.** Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их Главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Холмский городской округ», уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

***Статья 8. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

**1.** Вид разрешенного использования из состава основных и вспомогательных видов использования выбирается правообладателем участка самостоятельно без дополнительных процедур согласования, из состава условно разрешенных видов использования (требующих специального согласования) – с учетом результатов публичных слушаний. Использование земельного участка в рамках градостроительного регламента осуществляется в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36-40 главы 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства органами государственной власти, органами местного
самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования органов, уполномоченных осуществлять функции собственника соответствующего имущества.

**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. В случае изменении 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.

***Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка***

**1.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается нормативным правовым актом администрации муниципального образования «Холмский городской округ».

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

**2.** Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их Главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

**3.** Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации муниципального образования «Холмский городской округ», уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

**4.** Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

***Статья 10. Градостроительная подготовка территории***

**1.** Градостроительной подготовкой территорий являются действия, осуществляемые в соответствии действующим законодательством с целью установления границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

**2.**Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются в следующих целях:

выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

- реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

- принятия решения о развитии застроенной территории;

- формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- принятия решения о комплексном освоении территории в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры;

- предоставления земельных участков территорий общего пользования для целей, не связанных со строительством.

**3.** Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, на которых границы земельных участков не установлены, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

**4.**Градостроительная подготовка застроенных территорий, на которых границы земельных участков установлены, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельного документа без подготовки документации по планировке территории.

**5.** Границы земельных участков, утвержденные Главой администрации муниципального образования «Холмский городской округ» в составе документации по планировке территории, являются основанием для установления их границ на местности.

В случае если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка в пределах минимальных и/или максимальных размеров земельных участков, установленных градостроительными регламентами, в документацию по планировке территории могут вноситься изменения в порядке, установленном правовым актом Главы администрации.

***Статья 11. Особенности градостроительной подготовки территорий по предложениям физических или юридических лиц***

**1.** Лица, заинтересованные в градостроительной подготовке территории, вправе обратиться в администрацию муниципального образования «Холмский городской округ» со следующим предложением:

1) о подготовке документации по планировке территории;

2) о подготовке документации по планировке территории за свой счет.

Предложение подается в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Главы администрации.

К предложению о подготовке документации по планировке территории должна быть приложена схема, отображающая местоположение соответствующей территории.

**2.** По результатам рассмотрения предложения администрацией муниципального образования «Холмский городской округ» может быть принято решение о подготовке документации по планировке территории либо отказано в принятии такого решения.

В случае, если предложение о подготовке документации по планировке территории содержит информацию о намерении подготовки документации за свой счет, решение о подготовке документации по планировке территории должно содержать дополнительно: срок действия решения, указание на предложение заинтересованному лицу подготовить документацию и представить в администрацию муниципального образования «Холмский городской округ» на проверку.

**3.** Порядок подготовки документации по планировке территории определяется нормативным правовым актом Главы администрации.

***Статья 12. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства***

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации.

2. Перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, а также порядок выдачи технических условий может быть установлен Главой администрации.

**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

***Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки***

**1.** Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в городе Холмске, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органом местного самоуправления муниципального образования «Холмский городской округ» решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращении ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществлять строительство, реконструкцию, и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

**2.** Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Генерального плана города Холмска и проекты решений о внесении в него изменений и дополнений;

2) проект Правил и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;

3) проекты документации по планировке территории:

а) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

б) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**3.** Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется нормативным правовым актом, утверждаемым собранием муниципального образования «Холмский городской округ».

**Глава 6. О внесении изменений в Правила**

***Статья 14. Положения о внесении изменений в Правила***

Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Сахалинской области и органа местного самоуправления.

**Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки города Холмска**

***Статья 15. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки***

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты администрации муниципального образования «Холмский городской округ» по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат Правилам.

В целях реализации настоящих Правил, Глава администрации принимает нормативные акты, регламентирующие вопросы градостроительной подготовки застроенных и подлежащих застройке земель на территории г. Холмска.

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 8. Карта градостроительного зонирования города Холмска**

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 18 Правил;

2) отображены зоны с особыми условиями использования.

***Статья 16. Карта градостроительного зонирования города Холмска***

Карта градостроительного зонирования города Холмска приведена в Приложении 1.

***Статья 17. Карта зон с особыми условиями использования территорий***

Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

***Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Холмска***

На карте градостроительного зонирования города Холмска установлены следующие территориальные зоны:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение зон** | **Наименование территориальных зон** | **Статья, страница** |
| ***Жилые зоны*** |  |
| Ж – 1 | Зона высотной жилой застройки | ***ст. 21.1, стр. 27*** |
| Ж – 2 | Зона среднеэтажной жилой застройки | ***ст. 21.2, стр. 42*** |
| Ж – 3 | Зона индивидуального жилищного строительства  | ***ст. 21.3, стр. 58*** |
| ***Общественно-деловые зоны*** |  |
| Д – 1 | Зона для многофункциональной общественно-деловой застройки ядра центра | ***ст. 22.1, стр. 75*** |
| Д – 2 | Зона для объектов здравоохранения, культуры, спорта, среднего профессионального образования, административных, научно-исследовательских центров, культовых сооружений | ***ст. 22.2, стр. 92*** |
| ***Производственные и коммунальные зоны*** |  |
| П – 1 | Зона для производственно-коммунальных объектов II класса вредности | ***ст. 23.1, стр. 105*** |
| П – 2 | Зона для производственно-коммунальных объектов III класса вредности | ***ст. 23.2, стр. 113*** |
| П – 3 | Зона для производственно-коммунальных объектов IV класса вредности | ***ст. 23.3, стр. 123*** |
| П – 4 | Зона для производственно-коммунальных объектов (широкого профиля) | ***ст. 23.4, стр. 133*** |
| ***Инженерно-транспортные зоны*** |  |
| И | Зона для объектов инженерной инфраструктуры и индивидуального транспорта | ***ст. 24.1, стр. 141*** |
| Т – 1 | Зона железнодорожного и водного транспорта | ***ст. 24.2, стр. 145*** |
| Т – 2 | Зона автомобильного транспорта | ***ст. 24.3, стр. 148*** |
| ***Природно-рекреационные зоны*** |  |
| Р – 1 | Зона для зеленых насаждений общего пользования | ***ст. 25.1, стр. 151*** |
| Р – 2 | Зона рекреационно-ландшафтной территории | ***ст. 25.2, стр. 154*** |
| ***Зоны специального назначения*** |  |
| СО – 1 | Зона кладбищ | ***ст. 26.1, стр. 158*** |
| СО – 2 | Зона для режимных объектов ограниченного доступа | ***ст. 26.2, стр. 160*** |
| СО – 3 | Зона для зеленых насаждений специального назначения | ***ст. 26.3, стр. 167*** |
| СО – 4 | Зона для организации свалок ТКО | ***ст. 26.4, стр. 171*** |
| ***Зоны сельскохозяйственного использования*** |  |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственного использования | ***ст. 26.5.1, стр. 173*** |
| СХ – 2 | Садоводческая зона | ***ст. 26.5.2, стр. 175*** |

***Статья 19. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

**1.** В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования.

**2.** Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и
объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в статье 21 Правил.

**3.** В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

**3.1.** При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

**3.2.** Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территорий занимаемых объектами капитального строительства в квартале или в районе зонирования, если район зонирования является частью квартала, рассчитываемая по площади застройки, допускаемая для объектов условно разрешенных видов использования должна составлять 10% для рекреационных зон (Код Р) и 20% для прочих зон.

**3.3.** Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статье 21 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов.

**3.4.** Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 30 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций), если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

**3.5.** Объекты транспорта, включая автозаправочные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков непосредственно примыкающих к территориям магистральных улиц городского и районного значения, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

**4.** В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

**4.1.** Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

 автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- общественные туалеты.

**4.2.** Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**4.3.** Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

**4.4.** Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

***Статья 20. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

**1.** Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельного участка;

- 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;

- предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки;

- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на 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;

- минимальная доля озеленения территории земельных участков.

**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, указанные в статье 21 Правил.

**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.** На территориях центральной части города Холмска минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10% на участок. 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**. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в п. 3.3.3 настоящей статьи, приведена в таблице 2.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

 Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид использования** | **Минимальная площадь****озелененных территорий** |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | Многоквартирные жилые дома | 16 кв.м на 100 кв.м общей площади жилья на участке |
| **2** | Сады, скверы; парки; специальные парки (ботанические сады) комплексы аттракционов | 70% территории земельного участка |
| **3** | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| **4** | Объекты дошкольного образования (ДДУ) | 50% территории земельного участка |
| **5** | Объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| **6** | Индивидуальные жилые дома, дачи | 40% территории земельного участка |
| **7** | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) - за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

объекты коммунального хозяйства;

объекты сельскохозяйственного использования;

объекты транспорта.

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

**3.3.6.** 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.

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

**3.3.8.** Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами 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 приведено в таблице 3.

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид использования** | **Минимальное количество****машино-мест** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Многоквартирные дома | 1 машино-место на 350 кв.м общей площади жилого дома |
| 3 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 1 машино-место на 4-х работников |
| 4 | Объекты среднего и высшего профессионального образования | 1 машино-место на 10 работников, а также 1 машино-место на 30 учащихся |
| 5 | Гостиницы высших категорий(4-5 «звезд») | 10 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| 6 | Гостиницы иных категорий | 7 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| 7 | Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей | 1 машино-место на 10 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 20 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| 8 | Объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 20 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 9 | Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения | 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 10 работников |
| 10 | Объекты для оздоровительных целей (дома, базы отдыха) | 1 машино-место на 20 отдыхающих |
| 11 | Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков | 3 машино-места на 1,0 га территории участка |
| 12 | Кладбища, крематории | 10 машино-мест на 1,0 га территории участка |
| 13 | Аэродромы и аэропорты, вокзалы (авто-, речные, железнодорожные) | 1 машино-место на 25 пассажиров, прибывающих в час наибольшей нагрузки |

**3.4.4.** Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице.

**3.4.5.**  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.

**3.4.6.**  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-разгрузочной 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).

***Статья 21. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.***

***Статья 21.1. Зона высотной жилой застройки. Ж-1.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов повышенной этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок.

Зона выделена в целях:

- развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

- развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**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** |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | Многоэтажные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Отступ от красной линии улиц не нормируется.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 64,6.Предельное количество этажей, включая подземные – от 9 и выше. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| 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 – 35 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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.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 |
| 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 соседнего земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.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** |
| 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. Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 – 40.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 | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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.ХимчисткиПохоронные 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.Отступ от красной линии улицы до объектов не нормируется.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 мИные 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 кассах0,5 – при 7 операционных кассахМаксимальные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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**

| **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** |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостевые парковки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 21.2. Зона среднеэтажной жилой застройки. Ж-2.***

Зона сложилась в основном в центральной части города, в том числе и в историческом ядре города.

Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**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. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Отступ от красной линии улиц не нормируется.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 49.Предельное количество этажей – 8, включая мансардный. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| 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 – 35 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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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** |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | Многоэтажные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 64,6.Предельное количество этажей, включая подземные – от 9 и выше. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| 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 | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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.ХимчисткиПохоронные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 мИные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 кассах0,5 – при 7 операционных кассахМаксимальные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 обороны и безопасности (8.0) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 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 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4) | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | 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** |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостевые парковки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 21.3. Зона индивидуального жилищного строительства. Ж-3.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой и средней плотности застройки – отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, коттеджей и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками не менее 400 кв.м – с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

(в ред. решения Собрания МО «Холмский городской округ» от 18.09.2014 № 13/5-139)

Развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного (усадебного) типа.

Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**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 – 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м.(\*) за исключением свободных от застройки территорий площадью от 400 кв.м, расположенных в сложившейся застройке, физические параметры которых не позволяют сформировать участок соответствующий установленным предельным параметрам. 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 – 10 м.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 400 кв. м. – 49.Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 1500 кв. м. – 70,4.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 |
| 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 – 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. |
| 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. |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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** |
| 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 | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 |
| 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.ХимчисткиПохоронные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 4.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.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 |
| 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 |
| 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 – 35 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  |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 мИные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 кассах0,5 – при 7 операционных кассахМаксимальные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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 сервисаАвтомобильные 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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** |
| 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) |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Гостевые парковки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 22. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.***

***Статья 22.1 Зона для многофункциональной общественно-деловой застройки ядра центра. Д-1.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие, коммерческие учреждения, офисы и существующая жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны Д-1 на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

**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** |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | Многоэтажные жилые дома | Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Отступ от красной линии улиц не нормируется.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 64,6.Предельное количество этажей, включая подземные – от 9 и выше. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. |
| 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. Отступ от красной линии улиц не нормируется.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Предельное количество этажей – 8 | 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 (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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.ХимчисткиПохоронные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 4.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 мИные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 3.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.Иные 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 | 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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 кассах0,5 – при 7 операционных кассахМаксимальные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 5.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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 |

**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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| 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 – 5.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 |
| 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 – 35 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  |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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** |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий  |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественные туалеты |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей объектов основного вида разрешенного использования |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 22.2. Зона для объектов здравоохранения, культуры, спорта, среднего профессионального образования, административных, научно-исследовательских центров, культовых сооружений. Д-2.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства на территориях, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилые дома, а также здания смешанного назначения для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

**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** |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 5.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 |
| 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 – 5.Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |  |
| 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 – 35 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 надземных этажей – 6.Предельная высота ограждения – 2 м.Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.Минимальный процент озеленения – 30. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций».Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях».Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 6.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 – 6.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 мИные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 6.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 – 6.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 53,2 | 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 6.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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 – 6.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 |

**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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.Ателье.Бани.Парикмахерские.Прачечные.ХимчисткиПохоронные 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество этажей – 4.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 |
| 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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.Предельное количество надземных этажей – 5.Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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** |
| Озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы территорий  |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Площадки для отдыха, спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественные туалеты |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей объектов основного вида разрешенного использования |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 23. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.***

***Статья 23.1. Зона для производственно-коммунальных объектов II класса вредности. П-1***

Зона предназначена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз I – II классов вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**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.Отступ от красной линии улиц не нормируется.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 |
| Тяжелая промышленность (6.2) | Объекты капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовление и ремонт продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 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 |
| 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** |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| 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 |
| Обеспечение вооруженных сил (8.1) | Объекты капитального строительства, предназначенные для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;объекты капитального строительства, необходимые для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);объекты, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | 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 |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2) | Инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; здания для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 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 | 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 |
| 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**

| **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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 23.2. Зона для производственно-коммунальных объектов III класса вредности. П-2***

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III класса вредности, являющихся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вбли­зи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**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 |
| Тяжелая промышленность (6.2) | Объекты капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовление и ремонт продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 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 |
| 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** |
| 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 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4) | Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 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 |
| 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**

| **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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 23.3. Зона для производственно-коммунальных объектов IV класса вредности. П-3.***

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз относящихся к IV классу вредности, с обязательным соблюдением требований по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других не­удобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Допускается размещение общественно-деловых объектов, способствующих развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**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 |
| Тяжелая промышленность (6.2) | Объекты капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовление и ремонт продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 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 |
| 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** |
| 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 |
| Приюты для животных (3.10.2) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для 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 |
| 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 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4) | Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 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 |

**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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 23.4. Зона для производственно-коммунальных объектов (широкого профиля). П-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** |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2) | Инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; здания для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 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 |
| 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 |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.Ателье.Бани.Парикмахерские.Прачечные.ХимчисткиПохоронные 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 |
| 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 |
| 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 |
| Приюты для животных (3.10.2) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для 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 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| Водный транспорт (7.3) | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта | 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 спорт (5.1.5) | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 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 – 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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

2. Виды использования, требующие специального согласования в порядке, предусмотренном настоящими Правилам.

 ***Статья 24. Градостроительные регламенты. Инженерно-транспортные зоны.***

 ***Статья 24.1. Зона для объектов инженерной инфраструктуры и индивидуального транспорта. И.***

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города.

**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 | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| 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 |

**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** |
| 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 |

**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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

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 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 24.2. Зона железнодорожного и водного транспорта. Т-1.***

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов автомобильного, железнодорожного и водного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

**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 |

**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**

| **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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

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 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 24.3. Зона автомобильного транспорта. Т-2***

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов общественного и индивидуального транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города.

**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** |
| 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 сервисаАвтомобильные 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 |
| 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 – 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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение гаражей и (или) автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

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 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 25. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.***

***Статья 25.1. Зона для зеленых насаждений общего пользования. Р-1.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**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** |
| 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 |
| 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 | 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**

| **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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Прокат игрового и спортивного инвентаря |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение аттракционов |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Парковки |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественные туалеты |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

***Статья 25.2. Зона рекреационно-ландшафтной территории. Р-2.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**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 |
| Резервные леса (10.4) |  | 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 |
| 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 |
| Запас (12.3) |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Отсутствие хозяйственной деятельности |

**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** |
| Отдых (рекреация) (5.0) | Туристические базыСпортивные клубы.Спортивные залы.Бассейны.Спортивные базы.Спортивные лагеряДома 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 |
| 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**

| **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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Парковочные места |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Общественные туалеты |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.***

 ***Статья 26.1. Зона кладбищ. СО-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** |
| Ритуальная деятельность (12.1) | 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 | Ограничения не установлены |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – 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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

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 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***Статья 26.2. Зона для режимных объектов ограниченного доступа. СО-2.***

Для размещения военных и иных режимных объектов

**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** |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Обеспечение вооруженных сил (8.1) | Объекты капитального строительства, предназначенные для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;Обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;Объекты капитального строительства, необходимые для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);Объекты, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | 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 деятельности по исполнению наказаний (8.4) | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Не установлены |
| Охрана государственной границы российской федерации (8.2) | Инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны государственной границы российской федерации; здания для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через государственную границу российской федерации | 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** |
| Бытовое обслуживание (3.3) | Мастерские мелкого ремонта.Ателье.Бани.Парикмахерские.Прачечные.ХимчисткиПохоронные 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 |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Постоянные или временные гаражи.Гаражи, в том числе многоярусные | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Размещение автостоянок |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 26.3. Зона для зеленых насаждений специального назначения. СО-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 | Ограничения не установлены |
| 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 |
| Коммунальноеобслуживание (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 | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| 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 | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Максимальные размеры земельных участков:- Отдельно стоящие автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей этажностью 1 этаж - 30 м2, 2 этажа - 20 м2, 3 этажа - 14 м2, 4 этажа - 12м2, 5 этажей – 10 м2;- Открытые наземные стоянки – 25 м2. | 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 и озеленение (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 |

***Статья 26.4. Зона для организации свалок ТКО. СО-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** |
| 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 | Не допускается захоронение отходов в границах населенного пункта |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – 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 и озеленение |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 26.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.***

***Статья 26.5.1. Зона сельскохозяйственного использования. СХ-1.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий ведения сельского хозяйства. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**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 – 20 м. | 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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** |
| Размещение хозяйственных строений и сооружений |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 26.5.2. Садоводческая зона. СХ-2.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий ведения садоводства и огородничества

**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 садоводства (13.2) | Садовый дом | 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.  |

**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 |
| 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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** |
| Размещение хозяйственных строений и сооружений |  | Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | Ограничения не установлены |

***Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны сооружений и коммуникаций внешнего транспорта.***

***Статья 27.1. Зона для полосы отвода железной дороги.***

 Для сооружений и коммуникаций внешнего транспорта земельные участки предоставляются в установленном порядке в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений и объектов внешнего транспорта устанавливаются охранные зоны в соответствии с действующим законодательством.

Железные дороги в зависимости от их назначения в общей сети, характера и размера перевозок подразделяются на скоростные, особо нагружаемые, I, II, III и IV категории.

В соответствии с категорией дорог и рельефом местности определяется полоса отвода железных дорог. В полосу отвода железных дорог (далее полоса отвода) входят земли, занятые железнодорожными путями и непосредственно примыкающими к ним сооружениями, устройствами и зданиями, в том числе пассажирские вокзалы с привокзальными площадями, служебные и иные здания и сооружения, обеспечивающие деятельность железнодорожного транспорта. Размеры земельных участков полосы отвода железных дорог определяются в соответствии с утвержденными Министерством путей сообщения Российской Федерации в установленном порядке нормами, проектно-сметной документацией и генеральными схемами развития железнодорожных линий, узлов и станций.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определен Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 года N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог".

Размеры земельных участков зон охранного назначения определяют рельеф и особые природные условия местности, необходимость создания защиты жилой застройки населенных пунктов от сверхнормативных шумов проходящих поездов, необходимость поэтапного развития в будущем железных дорог, узлов, станций и отдельных объектов железнодорожного транспорта.

***Статья 27.2. Зона для полосы отвода ЛЭП.***

 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки.  Над подземными кабельными линиями в соответствии с действующими правилами охраны электрических сетей должны устанавливаться охранные зоны в размере площадки над кабелями:

- для кабельных линий выше 1 кВ - по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей;

- для кабельных линий до 1 кВ - по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей, а при прохождении кабельных линий в городах под тротуарами - на 0,6 м в сторону зданий, сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы.

Для подводных кабельных линий до и выше 1 кВ должна быть установлена охранная зона, определяемая параллельными прямыми на расстоянии 100 м от крайних кабелей.

 Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, определены постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 года N 486.

***Статья 28. Градостроительные регламенты. Водоохранные зоны. (В)***

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. (установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обозначены на карте зон с особыми условиями использования территорий - Приложение 2-2)

***Статья 28.1. В-1 Водоохранная зона с минимальной шириной 500 м.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранной зоны моря.

В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

- охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования указаны в ст. 32.2; 32.3 настоящих Правил.

 Виды разрешенного использования:

 В границах водоохранной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающих охрану водных объектов в соответствии с водным законодательством, законодательством в области охраны окружающей среды и настоящими Правилами.

***Статья 28.2. В-2 Водоохранная зона с минимальной шириной 100 м.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранной зоны рек или ручьев от их истока протяженностью от десяти до пятидесяти километров.

 К таким зонам относятся расположения рек Малка и Тый, водохранилище Тайное.

В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

- охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования указаны в ст. 32.2; 32.3 настоящих Правил.

 Виды разрешенного использования:

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающих охрану водных объектов в соответствии с водным законодательством, законодательством в области охраны окружающей среды и настоящими Правилами.

***Статья 28.3. В-3 Водоохранная зона с минимальной шириной 50 м.***

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранной зоны рек или ручьев от их истока протяженностью до десяти километров, для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков.

 К таким зонам относятся расположения рек Одиночка, Отселе, Холмская, Язычница, Сечка, Татарка, водохранилище Маока-Зова.

В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

- охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды разрешенного использования:

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающих охрану водных объектов в соответствии с водным законодательством, законодательством в области охраны окружающей среды и настоящими Правилами.

***Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с лавинной опасностью.***

 К данной зоне отнесены все участки земель, работы по освоению которых следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных геологических процессов (с получением разрешения по процедуре условно разрешенного вида использования).

 По запросу заказчика органами управления по делам ГО и ЧС (в пределах их компетенции) выдаются исходные данные о состоянии потенциальной опасности намечаемого района застройки и/либо другого использования. Вследствие таких данных разрабатываются специальные условия использования земель в зонах лавинной опасности.

 Ввод в эксплуатацию сооружений и мероприятий инженерной защиты и строительство защищаемых объектов в зонах лавинной опасности, должны быть взаимоувязаны и гарантировать безаварийное ведение работ, а также функциональное использование сооружений инженерной защиты в экстремальных условиях.

***Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с сейсмической интенсивностью.***

 К данной зоне отнесены все участки земель, работы по освоению которых следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных геологических процессов (с получением разрешения по процедуре условно разрешенного вида использования).

 По запросу заказчика органами управления по делам ГО и ЧС (в пределах их компетенции) выдаются исходные данные о состоянии потенциальной опасности намечаемого района застройки и/либо другого использования. Вследствие таких данных разрабатываются специальные условия использования земель в зонах, связанных с сейсмической интенсивностью.

 Ввод в эксплуатацию сооружений и мероприятий инженерной защиты и строительство защищаемых объектов в зонах сейсмической нестабильности, должны быть взаимоувязаны и гарантировать безаварийное ведение работ, а также функциональное использование сооружений инженерной защиты в экстремальных условиях.

***Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны ограничений, связанные с селевой опасностью.***

 К данной зоне отнесены все участки земель, работы по освоению которых следует начинать только после выполнения первоочередных мероприятий по их защите от опасных геологических процессов (с получением разрешения по процедуре условно разрешенного вида использования).

 По запросу заказчика органами управления по делам ГО и ЧС (в пределах их компетенции) выдаются исходные данные о состоянии потенциальной опасности намечаемого района застройки и/либо другого использования. Вследствие таких данных разрабатываются специальные условия использования земель в зонах селевой опасности.

 Ввод в эксплуатацию сооружений и мероприятий инженерной защиты и строительство защищаемых объектов в зонах селевой опасности, должны быть взаимоувязаны и гарантировать безаварийное ведение работ, а также функциональное использование сооружений инженерной защиты в экстремальных условиях.

***Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны охраны памятников истории и культуры.***

В соответствии с исторической, научной, художественной или иной культурной ценностью памятники истории и культуры подразделяются на:

*1. Виды:*

- памятники истории - здания, сооружения с исторически сложившимися территориями, памятные места, связанные с важнейшими историческими событиями в жизни народа, развитием общества и государства, а также развитием науки и техники, культуры и быта народов, с жизнью выдающихся политических, государственных, военных деятелей, народных героев, деятелей науки, культуры и искусства, их могилы, мемориальные комплексы, воинские захоронения, памятные знаки. К таким памятникам относятся:

Таблица 20

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Место нахождения** |
| Братская могила советских воинов, погибших в августе 1945 года при освобождении южного Сахалина от японских захватчиков. | Сквер Героевг. Холмск |
| Мемориальный комплекс на территории ЦРДК | ул. Морскаяг. Холмск  |
| Памятник В И Ленину | пл. Ленинаг. Холмск |
| Памятник Российским солдатам-десантникам, основавшим в 1870 году и освободившим в 1945 году г. Холмск | Приморский бульварг. Холмск |

- памятники градостроительства и архитектуры - архитектурные ансамбли и комплексы, исторические центры, кварталы, площади, улицы, остатки древней планировки и застройки городов и населенных пунктов, сооружения гражданской, жилой, промышленной, военной, культовой архитектуры, народного зодчества, а также связанные с ними произведения монументального, изобразительного, декоративно - прикладного и садово - паркового искусства, природные ландшафты;

- памятники археологии - городища, поселения, курганы, остатки древних стоянок и селищ, укреплений, производств, каналов, дорог, древние и средневековые места захоронений, культовые объекты, каменные изваяния и наскальные изображения, старинные предметы, участки исторического культурного слоя;

- памятники искусства - произведения монументальной скульптуры, монументальной живописи, мозаики, монументально - декоративного искусства, произведения декоративно - прикладного искусства, живописи и скульптуры, связанные с недвижимыми памятниками истории и культуры.

К памятникам истории и культуры могут быть отнесены и другие объекты, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

*2. Категории:*

- федерального (общероссийского) значения - наиболее значимые памятники истории и культуры, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность для познания истории и культуры народов России;

- местного значения - памятники истории и культуры, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность и характеризующие историю и культуру города и области.

 *3.* В целях обеспечения сохранности памятников истории и культуры, особо охраняемых территорий, музеев, заповедников, их среды на примыкающих к ним землях устанавливаются зоны охраны памятников истории и культуры.

*4.* Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

*5.* Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

*6.* Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения и органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, вносятся в правила застройки и в схемы зонирования территорий, разрабатываемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

***Статья 33. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства***

***Статья 33.1. 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 города Холмска, 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 33.2. 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, производится 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 допускается:

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 отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.2.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, 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 допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

***Статья 33.3. 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 запрещается:

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 запрещается:

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 33.4. 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 33.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные 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 30.03.1999 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 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 непревышения 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;

- санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - 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 33.6 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению и подтоплению паводковыми водами.***

Территории, прилегающие к акваториям водных объектов и подверженные затоплению и подтоплению паводковыми водами, являются зонами с высоким уровнем риска их хозяйственного использования.

1. В пределах зон затопления не допускается размещение новых объектов, имеющих важное народохозяйственное значение. Запрещается размещать в пределах зон затопления:

- больницы, дома престарелых, детские учреждения;

- автозаправки, свалки мусора и отходов производства, кладбища, накопители сточных вод;

- склады ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов.

 2. Запрещается без согласования с Управлением по предупреждению и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций МО «Холмский городской округ» проведение работ, способствующих образованию максимального стока при наводнениях, влияющих на состояние водных и земельных ресурсов (строительных, дноуглубительных, взрывных работ, добычу полезных ископаемых, прокладку кабелей, трубопроводов и других коммуникаций, буровых и других работ).

 3. Допускается с соблюдением установленных природоохранных требований:

- создание защитных гидротехнических сооружений при соответствующем технико-экономическом обосновании;

- создание защитных полос озеленения;

- применение специальных противоэрозионных приемов обработки земель и склонов;

 4. Новое строительство и реконструкция действующих объектов в зонах возможного затопления и подтопления допускается только по согласованию с Управлением по предупреждению и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций МО «Холмский городской округ» после разработки мероприятий по инженерной защите промышленных и гражданских объектов и территорий.

 5. Использование территорий с повышенной паводковой опасностью в пределах водоохранных зон осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации».