



## ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

### КОТОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

Седьмой созыв – внеочередное шестьдесят восьмое заседание

#### Р Е Ш Е Н И Е

17 апреля 2024 года

г. Котовск

№ 531

**О внесении изменений в решение Котовского городского Совета народных депутатов Тамбовской области от 28.05.2015 № 965 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа – город Котовск»**

Рассмотрев предоставленные главой города Котовска Тамбовской области материалы о внесении изменений в решение Котовского городского Совета народных депутатов Тамбовской области от 28.05.2015 № 965 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа – город Котовск», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа города Котовска Тамбовской области, учитывая заключение постоянных комиссий городского Совета,

Котовский городской Совет народных депутатов р е ш и л :

1. Внести в решение Котовского городского Совета народных депутатов Тамбовской области от 28.05.2015 № 965 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа – город Котовск», следующие изменения:

наименование решения изложить в следующей редакции:

«Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа города Котовска Тамбовской области»;

пункт 1 решения изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить правила землепользования и застройки городского округа города Котовска Тамбовской области согласно приложению.».

2. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня официального опубликования в бюллетене «Вестник города Котовска» и подлежит размещению (опубликованию) на сайте сетевого издания «Про Котовск» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<https://prokotovsk.ru/>).

Глава города Котовска  
Тамбовской области  
А.М. Плахотников

Председатель Котовского  
городского Совета народных депутатов  
А.В. Кочетков

## **Правила землепользования и застройки городского округа города Котовска Тамбовской области**

### **1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

#### **Содержание**

<b>Глава 1.</b>	<b>2</b>
<b>Общие положения.....</b>	<b>2</b>
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах.....	2
Статья 2. Основания и цели введения Правил.....	2
Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил.....	3
Статья 4. Состав Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию.....	4
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.....	5
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	8
Статья 7. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил.....	8
<b>Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие настоящих Правил.....</b>	<b>9</b>
Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	9
Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующей настоящим Правилам.....	9
<b>Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройки.....</b>	<b>9</b>
Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	9
Статья 11. Органы, уполномоченные осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска.....	10
<b>Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.....</b>	<b>12</b>
Статья 12. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков.....	12
Статья 13. Градостроительная подготовка территорий.....	13
Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города Котовска.....	14
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	15
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации города Котовска.....	16
Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации города Котовска.....	17
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....	18

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.....	19
<b>Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</b>	<b>19</b>
Статья 20. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	19
Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	20
Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства....	21
<b>Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</b>	<b>22</b>
Статья 23. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города	22
Статья 24. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	24
Статья 25. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.....	26
Статья 26. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков....	27
<b>Глава 7. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки.....</b>	<b>28</b>
Статья 27. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности.....	28
Статья 28. Порядок проведения и организации общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности.....	29
Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила.....	29
<b>Глава 8. Внесение изменений в Правила.....</b>	<b>30</b>
Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила.....	30
<b>Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....</b>	<b>32</b>
Статья 31. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	32
Статья 32. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	32
Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	35
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил.....	35
<b>Глава 10. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий.....</b>	<b>35</b>
Статья 35. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	35
Статья 36. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий...36	
Статья 37. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий.....	37

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа города Котовска Тамбовской области (далее – Правила), используются в тех значениях, как они применяются в действующем законодательстве.

### Статья 2. Основания и цели введения Правил

2.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области,

Уставом городского округа города Котовска Тамбовской области, правовыми актами органов местного самоуправления города, а также в соответствии с утвержденными документами территориального планирования Тамбовской области, городского округа города Котовска Тамбовской области.

2.2. Введение системы регулирования землепользования и застройки на территории городского округа города Котовска Тамбовской области посредством настоящих Правил направлено на достижение следующих целей:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории городского округа города Котовска Тамбовской области, реализации документов территориального планирования, планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территории города;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений.

### **Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил**

3.1 Настоящие Правила действуют на всей территории городского округа города Котовска Тамбовской области и применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Тамбовской области, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в части не противоречащей настоящим Правилам.

3.2. Настоящие Правила вводят в город Котовск систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

Градостроительное зонирование предусматривает деление всей территории в границах города на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон.

3.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- 2) предоставлению прав на земельные участки и изменению существующих границ земельных участков;
- 3) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 4) подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории города Котовска;
- 5) утверждению документации по планировке территории;
- 6) подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- 7) выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 8) выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) проведению общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

10) контролю за использованием и изменением объектов недвижимости;

11) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменения состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

12) регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

3.4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются, в части не противоречащей настоящим Правилам.

3.5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими, контролирующими градостроительную деятельность на территории города Кото夫ска

#### **Статья 4. Состав Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию**

4.1. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Приложения к Правилам землепользования и застройки включают в себя:

1) карта зон с особыми условиями использования территории (приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки);

2) сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 2 к Правилам землепользования и застройки).

4.2. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления поселения;

- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления поселения;

- о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, об ответственности за нарушение Правил землепользования и застройки;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4.3. Карта градостроительного зонирования устанавливает границы территориальных зон.

4.4. Карта зон с особыми условиями использования территорий отображает границы зон с особыми условиями использования территорий.

На дополнительных картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. На карте градостроительного

зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

4.5. Градостроительные регламенты содержат описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

5.1. Решения по землепользованию и застройке на территории города Кото夫ска принимаются в соответствии со схемой территориального планирования Тамбовской области, с генеральным планом города Кото夫ска, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5.2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

5.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5.5. Градостроительные регламенты устанавливаются для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

5.6. На карте градостроительного зонирования территории города Кото夫ска (глава 12 настоящих Правил) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 14 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенной на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона, иного элемента) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных

элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- 1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) административным границам;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

5.7. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 36) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 46, 47 настоящих Правил.

5.8. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьями 46-47, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 13 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых определяется утверждённым проектом зон охраны объектов культурного наследия.

5.9. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах города Котова, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленных в приложении № 3 – в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;
- 2) ограничениям в области охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты Котовского городского Совета народных депутатов об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

5.10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- 1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с изменениями и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в

установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках Градостроительных регламентов, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, без проведения процедуры специальных согласований, путем внесения соответствующих изменений в Правила, в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

5.11. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

5.12. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

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

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

4) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков, определяемое как отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков;

5) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) зданий, строений, сооружений;

6) иные показатели, в том числе архитектурно-строительные, санитарно-гигиенические, экологические требования и ограничения к застройке.

Размеры, параметры и их сочетания устанавливаются к каждой территориальной зоне индивидуально.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в порядке, установленном статьей 26 настоящих Правил.

5.13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с изменениями и Градостроительному кодексу Российской Федерации).



Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

5.14. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений руководствоваться требованиями действующих нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

## **Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

6.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

6.2. Администрация города Котовска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил в местных средствах массовой информации;
- 2) предоставления экземпляра Правил в муниципальные библиотеки города;
- 3) размещения Правил на официальном сайте города Котовска в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- 4) создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке проекта Правил (далее Комиссия), в уполномоченном органе администрации города Котовска.

## **Статья 7. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил**

7.1. Со дня вступления в силу настоящих Правил документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7.2. Внесение изменений в генеральный план города, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Тамбовской области) применительно к территории города Котовска, внесение изменений в такие документы, изменения в документацию по планировке территории, утвержденную до вступления в силу настоящих Правил, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории Российской Федерации, Тамбовской области не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы.

7.3. После вступления в силу настоящих Правил администрация города Котовска по представлению заключений уполномоченного органа администрации города Котовска, Комиссии вправе принимать решения о:

- 1) подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города с учетом настоящих Правил;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- 3) подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и

предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

7.4. Настоящие правила не распространяются на правоотношения по предоставлению земельных участков для целей строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возникшие до введения их в действие.

Принятые до вступления в силу настоящих Правил решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Указанные в настоящей части решения, а также выданные до вступления в силу настоящих Правил акты выбора земельных участков действует в течение 3-х лет с момента их принятия (утверждения).

## **Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до ведения в действие настоящих Правил**

### **Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

8.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Котовска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8.2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что срок их действия не истек.

### **Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующей настоящим Правилам**

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

9.2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9.3. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Глава 3. Участники отношений в области землепользования и застройки**

### **Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

10.1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства или реконструкции;

2) участвуют в аукционах по продаже права на заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) участвуют в аукционах по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории;

4) обращаются в администрацию города с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

5) являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

б) являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

7) осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

10.2. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии внесения изменений в настоящие Правила.

10.3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные максимальные размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) размеры образуемых земельных участков не должны быть меньше предельных минимальных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

3) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

4) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

## **Статья 11. Органы, уполномоченные осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска**

11.1. В соответствии с действующим законодательством и Уставом города Котовска регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска осуществляется Котовским городским Советом народных депутатов Тамбовской области, администрацией города Котовска.

11.2. Котовский городской Совет народных депутатов Тамбовской области осуществляет следующие полномочия, установленные Уставом города в области землепользования и застройки:

1) утверждение генерального плана городского округа, внесение в него изменений;

2) принятие решения об установлении правил землепользования и застройки территории города;

3) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

4) принятие решений, устанавливающих процедуры и критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в том числе порядка рассмотрения заявок и принятия решения;

5) установление порядка отнесения земель города Котовска к землям особо охраняемых территорий местного значения и порядка использования и охраны таких земель;

6) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения города Котовска;

7) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города;

8) установление порядка осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города Котовска.

11.3. Полномочия администрации города Котовска в области землепользования и застройки:

1) подготовка проекта генерального плана города Котовска;

2) подготовка местных нормативов градостроительного проектирования;

3) подготовка проекта правил землепользования и застройки города Котовска, документации по планировке территории;

4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

5) ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности в части, касающейся осуществления градостроительной деятельности на территории города, и предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

6) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

7) принятие решения о подготовке документации по планировке территорий и обеспечение подготовки документации по планировке территории на основании генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки;

8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством;

9) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Котовска для муниципальных нужд в порядке, определяемом федеральным законодательством;

10) осуществление муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков);

11) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Котовска;

12) направление уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7, пунктом 3 части 8 статьи 51.1 и пунктом 5 части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках, расположенных на территории города Котовска.

11.4. Для обеспечения подготовки и реализации настоящих Правил в соответствии с постановлением администрации города Котовска Тамбовской области №1087 от 19.07.2010 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа-город Котовск» создана Комиссия, которая является постоянно действующим консультационным органом при главе администрации города Котовска.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается главой администрации города Котовска.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным, Градостроительным, Жилищным кодексами Российской Федерации,

иными федеральными законами, действующим законодательством Тамбовской области, Уставом города Кото́вска, настоящими Правилами, Положением о Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

#### **Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков**

##### **Статья 12. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков**

12.1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки находящимся в государственной или муниципальной собственности территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

2) ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Действия по градостроительной подготовке применяются также к территориям, в отношении которых принято решение о развитии, с учетом особенностей, предусмотренных статьями 46.1-46.3. Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

12.2. Порядок градостроительной подготовки территорий и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами.

12.3. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города Кото́вска(глава 10 настоящих Правил);

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

12.4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

12.5. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящая в состав таких планов информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного и производственно-складского строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 23-26 настоящих Правил.

Утвержденный главой администрации города Кото夫ска в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для выноса границ земельного участка на местность, принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 19 настоящих Правил.

12.6. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

12.7. Земельные участки, сформированные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- 1) органов местного самоуправления;
- 2) заинтересованных физических и юридических лиц.

12.8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

### **Статья 13. Градостроительная подготовка территорий**

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами города Кото夫ска применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства.

**Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города Котовска**

14.1. Администрация города Котовска в лице уполномоченного органа администрации города Котовска обладает правом инициативы и организации работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

14.2. Уполномоченный орган администрации города Котовска организует работы, указанные в пункте 14.1. настоящей статьи, в рамках:

1) функциональных обязанностей, проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

2) осуществляемых на основе утвержденного главой администрации города плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

14.3. Указанные в пункте 14.1. настоящей статьи работы выполняются по договорам с уполномоченным органом администрации города Котовска либо уполномоченным муниципальным учреждением города Котовска физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает уполномоченный орган администрации города Котовска либо уполномоченное муниципальное учреждение города Котовска

14.4. К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией (документацией о запросе котировок) могут прилагаться:

1) постановление администрации города Котовска о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные.

В состав исходных данных входит:

1) топографическая съемка соответствующей территории в масштабе, определенном уполномоченным органом администрации города Котовска;

2) отраженная на топографической съемке информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической съемке информация о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

14.5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

1) получения согласований, определенных заданием на выполнение работ;

2) участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 7 настоящих Правил.

14.6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации уполномоченные органы администрации города Кото夫ска, уполномоченное муниципальное учреждение города Кото夫ска в пределах своей компетенции в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивают:

- 1) землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;
- 2) государственный кадастровый учёт земельного участка;
- 3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- 4) проведение торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- б) иные действия в соответствии с законодательством.

### **Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства**

15.1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

15.2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 15.1 настоящих Правил, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных территорий путем:

- 1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- 2) подготовки документации по планировке территории;
- 3) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учёт земельного участка;
- 4) выполнения действий в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

15.3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно-расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- 1) на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;



2) на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

**Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации города Котовска**

16.1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации города Котовска:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов по территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

16.2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации города Котовска, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом 2 пункта 16.1. настоящей статьи.

16.3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных администрацией города Котовска расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

16.4. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Котовским городским Советом народных депутатов.

16.5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

16.6. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 16.4. и 16.5.

16.7. Администрация города Котовска может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

3) инициатива администрации города Котовска может проявляться в форме:

4) подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Котовский городской Совет народных депутатов;

5) подготовки в соответствии с генеральным планом города, планом реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовке указанных решений, проектов планировки;

6) обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

7) обеспечения подготовки необходимых документов для проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий;

8) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

9) организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

10) проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

16.8. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

16.9. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Котовске допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

1) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития города Котовска;

2) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

3) обеспеченность планируемого к созданию объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой;

4) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;

5) соответствие архитектурного облика планируемого к созданию объекта капитального строительства концепции существующей застройки.

Запрещается размещение объектов капитального строительства на благоустроенных и озелененных территориях, на придомовых территориях сохраняемой, не подлежащей уплотнению опорной жилой застройки.

## **Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации города Котовска**

17.1. Администрация города Котовска участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их

обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории.

17.2. Указанные в пункте 17.1. настоящей статьи работы выполняются на основании плана реализации Генерального плана города Кото夫ска, по договорам с уполномоченным органом администрации города Кото夫ска либо уполномоченным муниципальным учреждением города Кото夫ска физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора (муниципального контракта) на выполнение работ по планировке территории приобретают участники размещения соответствующего муниципального заказа; при этом муниципальным заказчиком выступает уполномоченный орган администрации города Кото夫ска либо уполномоченное муниципальное учреждение города Кото夫ска.

Проекты планировки территории подготавливаются в части определения характера застройки, красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

17.3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

Уполномоченные органы администрации города Кото夫ска, уполномоченное муниципальное учреждение города Кото夫ска в пределах своей компетенции в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивают подготовку документов и материалов для проведения торгов.

### **Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

18.1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

18.2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

18.3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

1) лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

2) администрации города Кото夫ска, которая обеспечивает формирование посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в порядке, определенном в соответствии со статьей 14 настоящих Правил, а также с планом действий по формированию земельных участков под многоквартирными домами, утвержденным главой администрации города Кото夫ска.

## **Статья 19. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции**

19.1. 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 и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

19.2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом администрации города Котовска, в том числе путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

19.3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей по заявкам:

1) уполномоченного органа администрации города Котовска – в случаях подготовки по инициативе администрации города Котовска территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;

2) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

## **Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## **Статья 20. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

20.1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или)

объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

20.2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

В случаях, когда при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, для осуществления таких изменений необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В случаях, когда при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, такие изменения осуществляются в порядке, определяемом нормативными правовыми актами.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 21 настоящих Правил.

20.3. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования применяются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

21.1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

21.2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- 2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

21.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью

в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

21.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается после проведения общественных обсуждений в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главой 7 настоящих Правил и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640.

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

## **Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

22.1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

22.2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

-соответствуют требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

22.3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит обсуждению на общественных обсуждениях. Общественные обсуждения проводятся в порядке и сроки, определенные статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640.

22.4. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть оспорено в судебном порядке.

## **Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

### **Статья 23. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города**

23.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

23.1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования городского округа функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

23.2. Подготовка документации по планировке территории города Котовска осуществляется на основании генерального плана города.

23.3. Утратил силу.

23.4. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Состав документации по планировке территории определяется постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

23.5. Проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- 1) архитектурные параметры застройки;
- 2) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- 3) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 4) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

23.6. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 23.5 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- 1) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- 4) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

Графические материалы проекта планировки выполняются в масштабе 1:1000-1:2000, если иное не оговорено в задании на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры территорий кварталов, микрорайонов, на которые разрабатываются проекты планировки, устанавливаются в региональных, местных нормативах градостроительного проектирования.

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, разрабатываются арендатором земельного участка.

Проект планировки с проектом межевания в его составе разрабатываются застройщиком на основании договора о развитии застроенной территории.

23.7. Проекты межевания, как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

Графические материалы проекта межевания выполняются на топографической основе М 1:500 - 1:2000.

Отсутствие проектов планировки не является препятствием для разработки проектов межевания застроенных территорий в пределах установленных красных линий. Проекты межевания территории являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых паспортов земельных участков и оформления объектов недвижимости.

23.8. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

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

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

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

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

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным законом;

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

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



регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 настоящей части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7.1) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

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

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

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

11) о границах публичных сервитутов;

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

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

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

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

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

17) о красных линиях.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

23.9. Документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные, на основе этой документации, земельные участки.

23.10. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательства Тамбовской области.

## **Статья 24. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории**

24.1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории города, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принимается администрацией города Кото夫ска по инициативе органа местного самоуправления города Кото夫ска либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принятие администрацией города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

24.2. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. В

случаях, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Утверждение органом местного самоуправления городского округа осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления городского округа.

Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в частях 2 - 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ.

Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

24.3. Предложения физических или юридических лиц (далее — заинтересованные лица) о подготовке документации по планировке территории направляются в администрацию города Котовска в письменном виде, с указанием границ соответствующих территорий, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

24.4. Предложения заинтересованных лиц направляются в уполномоченный орган администрации.

24.5. После рассмотрения предложений заинтересованных лиц глава администрации принимает одно из следующих решений:

1) о подготовке проекта постановления администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории;

2) об отклонении предложений заинтересованных лиц о подготовке документации по планировке территории с обоснованием причин принятия соответствующего решения.

24.6. Подготовку постановления администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории обеспечивает уполномоченный орган администрации города Котовска.

Данное постановление администрации города Котовска должно содержать:

1) границы соответствующей территории, в отношении которой предполагается подготовка документации по планировке;

2) порядок и сроки подготовки документации по планировке территории, ее содержание;

3) срок, в течение которого принимаются предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории;

4) иные вопросы, относящиеся к подготовке документации по планировке.

24.7. В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ (в новой редакции от 30.12.2008г. № 323-ФЗ) «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Уставом города Котовска, иными муниципальными правовыми актами.

24.8. Решение о подготовке вида документации по планировке территории принимается с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории города Котовска.

24.9. Постановление администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, в течение трех дней со дня его принятия и размещается на официальном сайте города Котовска в сети «Интернет».

24.10. Прием предложений заинтересованных лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом администрации города Котовска в течение срока, определенного постановлением администрации города Котовска о подготовке документации по планировке.

24.11. Уполномоченный орган администрации города Котовска со дня окончания срока направления предложений физических и юридических лиц, обобщает поступившие предложения, подготавливает задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории. Полученные уполномоченным органом администрации города Котовска предложения от физических и юридических лиц передаются заказчику, а в случае разработки документации по инициативе администрации города - проектной организации для их рассмотрения и учета в процессе проектирования.

24.12. Уполномоченный орган администрации города Котовска оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации.

24.13. Документация по планировке территории:

- 1) в отношении которой принято решение о развитии готовится застройщиком, заключившим с администрацией города Котовска договор о развитии территории;
- 2) в отношении земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, готовится арендатором.

24.14. В течение срока действия договора о развитии застроенной территории (договора аренды земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства) застройщик (арендатор) имеет право обратиться в администрацию города Котовска с целью решения вопроса о внесении изменений (уточнений) в документацию по планировке территории с обоснованием такого изменения.

## **Статья 25. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

25.1. Уполномоченный орган администрации города Котовска в срок, не превышающий тридцати дней со дня получения документации по планировке территории, осуществляет ее проверку на соответствие требованиям генерального плана города, техническим и градостроительным регламентам, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон).

При необходимости документация по планировке территории может быть направлена на экспертизу в органы, уполномоченные на проведение соответствующей экспертизы. Документация по планировке территории направляется также в органы, структуры и службы, согласование которых необходимо для утверждения данной документации.

25.2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании постановления администрации города Котовска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города

Котовска и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске».

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

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

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

25.3. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, и размещаются на официальном сайте администрации города Котовска в сети «Интернет».

25.4. Уполномоченный орган администрации города Котовска не позднее чем через 15 дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний направляет главе города Котовска подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории с обязательным приложением заключения о результатах проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

25.5. Глава администрации города Котовска с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение в форме постановления администрации города Котовска:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку.

Подготовку соответствующего постановления администрации города Котовска обеспечивает уполномоченный орган администрации города Котовска.

25.6. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном муниципальными правовыми актами города Котовска, в течение семи дней со дня утверждения документации и размещению на официальном сайте администрации города Котовска в сети «Интернет».

25.7. Уполномоченный орган администрации города Котовска в течение четырнадцати дней со дня утверждения документации по планировке территории обеспечивает размещение документации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Котовска.

## **Статья 26. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков**

26.1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проекта межевания территории - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в виде отдельного документа — в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

26.2. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются администрацией города на основании заявления правообладателя земельного участка.

26.3. Подготовка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа осуществляется в течение двадцати рабочих дней со дня поступления указанного обращения по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

## **Глава 7. Проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 27. Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам градостроительной деятельности**

27.1. 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, 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 в соответствии с уставом города Котовска и нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования проводятся общественные обсуждения, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

27.2. Общественные обсуждения по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами Тамбовской области, Уставом города Котовска, «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Котовска Тамбовской области», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640, иными муниципальными правовыми актами, настоящими Правилами.

27.3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации общественные обсуждения по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

- 1) проекта генерального плана города и проекта внесения в него изменений;
- 2) проектам правил землепользования и застройки и проекта внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) проекта планировки территории и проекта межевания территории, проекта внесения изменений в один из указанных документов;
- 4) вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 5) вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются постановлением администрации города Котовска с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

27.4. Уполномоченный орган администрации города Кото夫ска перед направлением на общественные обсуждения проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

27.5. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на общественные обсуждения, при отсутствии положительного заключения уполномоченного органа администрации города на их соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

27.6. В соответствии с «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Кото夫ска Тамбовской области», утвержденным решением Кото夫ского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640 общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Генеральный план города, по проектам планировки и межевания территорий, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся рабочей группой, созданной главой города.

Общественные обсуждения по внесению изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией.

27.7. Способы представления информации участникам общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности, помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов в печати, по радио, телевидению и в сети Интернет.

27.8. Результаты общественных обсуждений носят рекомендательный характер.

## **Статья 28. Порядок проведения и организации общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности**

Организация и проведение общественных обсуждений осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями) и «Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Кото夫ска Тамбовской области», утвержденным решением Кото夫ского городского Совета народных депутатов от 23.11.2018 № 640; Положением «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Кото夫ска», утвержденным решением Кото夫ского городского Совета народных депутатов.

## **Статья 29. Особенности проведения общественных обсуждений по внесению изменений в настоящие Правила**

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

1) администрацией города Кото夫ска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Кото夫ска;

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

29.2. Уполномоченный орган администрации города Кото́вска обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений в настоящие Правила, осуществляемую по инициативе администрации города Кото́вска, а также подготовку материалов, представляемых на общественные обсуждения или публичные слушания;

2) проверку проекта изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации (с изменениями), генеральному плану города, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Тамбовской области перед представлением такого проекта на общественных обсуждениях или публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения общественных обсуждений в Комиссию.

29.3. Участниками общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители города Кото́вска, правообладатели объектов недвижимости, расположенных на территории города Кото́вска, иные заинтересованные лица.

29.4. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, общественные обсуждения по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

29.5. После проведения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах общественных обсуждений, его опубликование в средствах массовой информации и размещение на официальном сайте администрации города Кото́вска в сети Интернет.

Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам общественных обсуждений;

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе администрации города Кото́вска.

29.6. Глава города Кото́вска с учетом предоставленных ему документов принимает одно из решений:

1) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила в Кото́вский городской Совет народных депутатов;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила на доработку в уполномоченный орган администрации города Кото́вска;

3) отклонить проект.

Кото́вский городской Совет народных депутатов по результатам рассмотрения документов, представленных главой города Кото́вска, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила главе города Кото́вска на доработку.

29.7. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

- подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению в средствах массовой информации, на официальном сайте администрации города Кото́вска в сети Интернет и размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности администрации города Кото́вска.

## **Глава 8. Внесение изменений в Правила**

### **Статья 30. Порядок внесения изменений в Правила**

30.1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

30.2. Основания для рассмотрения главой администрации города Котова вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план города изменений;

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

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

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

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

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

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

30.3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Тамбовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Котова;

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

5) органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

6) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50



процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу;

8) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации, главой местной администрации решения о комплексном развитии территории, которое создано субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием или в уставном (складочном) капитале которого доля субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

30.3.1. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

30.4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города Котовска.

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

30.5. Глава города Котовска с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

30.6. Общественные обсуждения о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с действующим законодательством и статьей 29 настоящих Правил.

## **Глава 9. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 31. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

31.1. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

Сведения Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

31.2 Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности ведется уполномоченным органом администрации города Котовска.

### **Статья 32. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

32.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии документов и материалов:

Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) предусмотренные схемами территориального планирования Российской Федерации карты планируемого размещения объектов федерального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

2) предусмотренные схемами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации карты планируемого размещения объектов регионального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

3) предусмотренные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, генеральными планами городских округов карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

4) региональные нормативы градостроительного проектирования;

5) местные нормативы градостроительного проектирования;

6) правила землепользования и застройки;

7) правила благоустройства территории;

8) основную часть проекта планировки территории;

9) основную часть проекта межевания территории;

10) материалы и результаты инженерных изысканий;

11) сведения о создании искусственного земельного участка;

12) сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон;

13) положение об особо охраняемой природной территории, лесохозяйственные регламенты лесничества, расположенного на землях лесного фонда;

14) план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений;

15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

17) иные сведения, документы, материалы.

В состав дела о застроенном или подлежащем застройке земельном участке входят:

- градостроительный план земельного участка;

- сведения о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

- результаты инженерных изысканий;

- сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения;

- содержащий архитектурные решения раздел проектной документации объекта капитального строительства, в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения, выданные в отношении указанного раздела проектной документации объекта капитального строительства заключения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о его соответствии предмету охраны исторического поселения и установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства (за исключением случая, если строительство

или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства);

- заключение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия в случае, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

- заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случае, если проведение такой экспертизы предусмотрено федеральным законом;

- сведения о размещении заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, иных указанных в части 1 статьи 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации документов, материалов в едином государственном реестре заключений, реквизиты таких заключения, документов, материалов;

- разрешение на строительство;

- решение уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;

- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- акт, предусмотренный пунктом 6 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также заключение органа федерального государственного экологического надзора, выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический план объекта капитального строительства;

- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

- уведомление о планируемом строительстве, уведомление об изменении параметров планируемых строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, направляемые в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- предусмотренное пунктом 4 части 3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, поступившее в отношении указанного описания уведомление органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о соответствии или несоответствии описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предмету охраны исторического поселения и установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства);

- уведомление об окончании строительства, уведомление о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направляемые в соответствии с частями 1 и 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства;

- результаты и материалы обследования объекта капитального строительства, подлежащего сносу;

- проект организации работ по сносу объекта капитального строительства;

- уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства;

- иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Тамбовской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

### **Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости**

33.1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

33.2. Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории города Котовска осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном решением Котовского городского Совета народных депутатов. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

33.3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 34. Ответственность за нарушение Правил**

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

## **Глава 10. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования территорий**

### **Статья 35. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

35.1. На карте градостроительного зонирования городского округа-город Котовска в составе настоящих Правил устанавливаются границы территориальных зон.

35.2. Территориальные зоны установлены с учётом:

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

- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом города Котовска;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом города Котовска и документацией по планировке территории;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

35.3. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) осям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципального образования города;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

5. После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства осуществляются при условии образования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

6. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования, а также карте зон с особыми условиями использования территории определённым цветом и буквенным или буквенно-цифровым кодом, отражающим её принадлежность к одному из видов территориальных зон.

## **Статья 36. Состав и содержание карты зон с особыми условиями использования территорий**

36.1. Карта зон с особыми условиями использования территорий (приложение №1 к Правилам землепользования и застройки) представляет собой документ градостроительного зонирования, отображающий границы зон с особыми условиями использования территорий.

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

36.3. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий, виды зон с особыми условиями использования территорий, установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий, последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий определяются главой XIX Земельного кодекса Российской Федерации.

36.4. В пределах зон с особыми условиями использования территории устанавливается режим ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, за исключением лечебно-оздоровительных земель, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Акцентируется необходимость разработки в городе специальной программы по повышению ответственности предприятий за расселение жилого фонда из санитарно-защитной зоны (СЗЗ), проведение эффективных мероприятий, направленных на сокращение размеров СЗЗ.

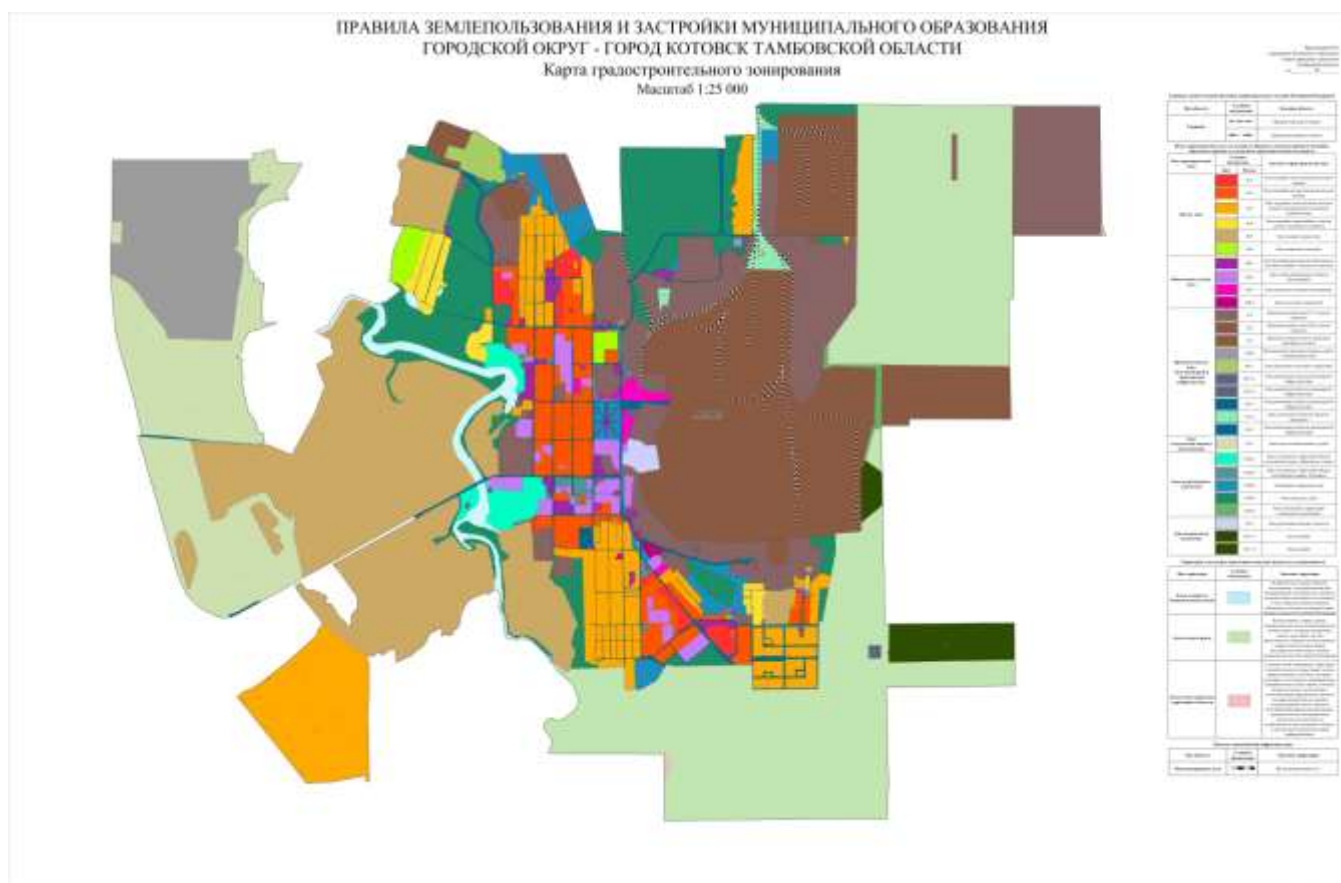
**Статья 37. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий**

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий (приложение №1 к Правилам землепользования и застройки) определены виды территориальных зон, представленные ниже.

<b>Вид территориальной зоны</b>	<b>Наименование территориальной зоны</b>	<b>Индекс</b>
Жилые зоны	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	Ж-1
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	Ж-2
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство)	Ж-3
	Зона застройки приусадебного участка личного подсобного хозяйства	Ж-4
	Зона ведения садоводства	Ж-5
	Зона смешанной застройки	Ж-6
Общественно-деловые зоны	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения	ОД-1
	Зона специализированных центров обслуживания	ОД-2
	Зона первичных центров обслуживания	ОД-3
	Зона культовых сооружений	ОД-4
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	Производственная зона IV-V классов опасности	П-1
	Производственная зона II-III классов опасности	П-2
	Производственная зона за границами населённого пункта	П-3
	Промышленно-производственные особые экономические зоны	ППЭ
	Зона размещения очистных сооружений	ИТ-1
	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	ИТ-2.1
	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	ИТ-2.2
	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры	ИТ-3
	Зона размещения объектов внешнего транспорта	ИТ-4
	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры	ИТ-5
Зоны сельскохозяйственного использования	Зона сельскохозяйственного использования	СХ-1
Зоны рекреационного назначения	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, набережные, пляжи)	ТОП-1
	Зона озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары)	ТОП-2
	Ландшафтно-природная зона	ТОП-3

	Зона городских лесов	ТОП-4
	Зона озелененных территорий специального назначения	ТОП-5
Зоны специального назначения	Зона размещения военных объектов	СН-1
	Зона кладбищ	СП-1.1
	Зона кладбищ	СП-1.2

## 2. Карта градостроительного зонирования



## 3. Градостроительные регламенты

### Содержание

Статья 1. Требования градостроительных регламентов.....	39
Статья 2. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	41
Статья 2.1. Охранные зоны.....	42
Статья 2.2. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы.....	47
Статья 2.3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.....	48
Статья 2.4. Прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны и береговые полосы водных	

объектов.....	49
Статья 2.5. Зоны затопления и подтопления.....	51
Статья 2.6. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог.....	51
Статья 2.7. Полосы отвода и придорожные полосы автомобильных дорог.....	53
Статья 3. Жилые зоны.....	53
Статья 3.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).....	54
Статья 3.2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).....	26
Статья 3.3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство) (Ж-3).....	33
Статья 3.4. Зона застройки приусадебного участка личного подсобного хозяйства (Ж-4).....	41
Статья 3.5. Зона ведения садоводства (Ж-5).....	48
Статья 3.6. Зона смешанной застройки (Ж-6).....	52
Статья 4. Общественно-деловые зоны.....	56
Статья 4.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения (ОД-1).....	56
Статья 4.2. Зона специализированных центров обслуживания (ОД-2).....	64
Статья 4.3. Зона первичных центров обслуживания (ОД-3).....	73
Статья 4.4. Зона культовых сооружений (ОД-4).....	79
Статья 5. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	82
Статья 5.1. Производственная зона IV-V классов опасности (П-1).....	82
Статья 5.2. Производственная зона II-III классов опасности (П-2).....	89
Статья 5.3. Производственная зона за границами населённого пункта (П-3).....	94
Статья 5.4. Промышленно-производственные особые экономические зоны (ППЭ).....	98
Статья 5.5. Зона размещения очистных сооружений (ИТ-1).....	103
Статья 5.6. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.1).....	106
Статья 5.7. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.2).....	109
Статья 5.8. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-3).....	112
Статья 5.9. Зона размещения объектов внешнего транспорта (ИТ-4).....	116
Статья 5.10. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-5).....	121
Статья 6. Зоны сельскохозяйственного использования.....	125
Статья 6.1. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).....	125
Статья 7. Зоны рекреационного назначения.....	131
Статья 7.1. Зона озелененных территорий общего пользования (парки, набережные, пляжи) (ТОП-1).....	131
Статья 7.2. Зона озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары) (ТОП-2).....	134
Статья 7.3. Ландшафтно-природная зона (ТОП-3).....	137
Статья 7.4. Зона городских лесов (ТОП-4).....	140
Статья 7.5. Зона озелененных территорий специального назначения (ТОП-5).....	143
Статья 8. Зоны специального назначения.....	146
Статья 8.1. Зона размещения военных объектов (СН-1).....	149
Статья 8.2. Зона кладбищ (СП-1.1).....	149
Статья 8.3. Зона кладбищ (СП-1.2).....	152
Статья 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.....	1
Статья 10. Назначение основных территорий общего пользования, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.....	13
Статья 11. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительных регламентов не распространяется.....	13

## **Статья 1. Требования градостроительных регламентов**

1.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.



1.2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3. Применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. Градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки установлены с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов (в случае наличия таких объектов на территории поселения).

1.5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

1.6. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, установленной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, указанных в части 8 настоящих Правил.

1.7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом, допускается при условии соблюдения ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.7.1. Основу ограничений составляют:

- 1) зоны с особыми условиями использования территорий;
- 2) территории, подверженные риску возникновения быстроразвивающихся опасных природных явлений и техногенных процессов;
- 3) иные территории и зоны с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе границы зон действия публичных сервитутов;
- 4) требования охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов;
- 5) требования Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение

требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

6) требования Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

7) иные требования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, указанные в статье настоящих Правил:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

1.9.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 01.01.2016 предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 01.01.2016, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учётом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

1.10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тамбовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

1.11. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Статья 2. Зоны с особыми условиями использования территорий**

2.1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий.

2.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у правообладателей земельных участков или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.4. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

- 1) охранные зоны;
- 2) санитарно-защитные зоны;
- 4) прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны;
- 5) зоны затопления;
- 6) другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 2.1. Охранные зоны**

2.1.1. Охранные зоны линий и сооружений связи.

2.1.1.1. Охранные зоны объектов связи устанавливаются в целях обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи.

2.1.1.2. Размеры охранных зон объектов связи устанавливаются постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»:

на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации они составляют:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенного пункта на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных не обслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2.1.1.3. Постановлением Правительства РФ от 9.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» установлены следующие условия использования территории в границах охранных зон объектов связи:

- на трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев;

- трассы линий связи должны периодически расчищаться от кустарников и деревьев, содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии, должна поддерживаться установленная ширина просек. Деревья, создающие угрозу проводам линий связи и опорам линий связи, должны быть вырублены;

- просеки для кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации, проходящие по лесным массивам и зеленым насаждениям, должны содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии;

- в парках, садах, заповедниках, зеленых зонах вокруг населённых пунктов, ценных лесных массивах, полезащитных лесонасаждениях, защитных лесных полосах вдоль автомобильных и железных дорог, запретных лесных полосах вдоль рек и каналов, вокруг озер и других водоемов прокладка просек должна производиться таким образом, чтобы состоянию насаждений наносился наименьший ущерб и предотвращалась утрата ими защитных свойств. На

просеках не должны вырубаться кустарник и молодняк (кроме просек для кабельных линий связи), корчеваться пни на рыхлых почвах, крутых (свыше 15 градусов) склонах и в местах, подверженных размыву;

- в населённых пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередач, ограждениях, а также по технической документации;

- в местах установки не обслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на линиях связи, оборудование которых размещается в унифицированных контейнерах непосредственно в грунте без надстроек, должны устанавливаться опознавательные знаки как для зимнего времени года (снежные заносы), так и для летнего.

2.1.1.4. Охранные зоны на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться предприятиями автомобильного и железнодорожного транспорта для их нужд без согласования с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии связи, если это не связано с механическим и электрическим воздействием на сооружения линий связи, при условии обязательного обеспечения сохранности линий связи и линий радиодиффузии.

2.1.2. Охранные зоны для объектов электросетевого хозяйства.

2.1.2.1. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев устанавливаются охранные зоны, минимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий и сооружений.

2.1.2.2. В соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон.

2.1.2.3. Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии согласно таблице 1:

Таблица 1

Проектный номинальный класс напряженности, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенного пункта)
35	15
110	20
150,220	25

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

д) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а», применительно к высшему классу напряжения подстанции.

2.1.2.4. В соответствии со статьёй 105 Земельного кодекса Российской Федерации охранные зоны объектов электросетевого хозяйства являются зонами с особыми условиями использования территории и подлежат отображению на карте зон с особыми условиями использования территорий.

2.1.2.5. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках:

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

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

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

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

- размещать свалки;

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

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

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

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

- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провиса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3-х метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

### 2.1.3. Охранные зоны для объектов газораспределительной сети.

2.1.3.1 Размеры охранных зон для объектов газораспределительной сети и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, определяются Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

2.1.3.2. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3-х метров от газопровода со стороны провода и 2-х метров – с противоположной стороны;

вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы – в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна,

заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 метров с каждой стороны газопровода;

вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, – в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода – для односторонних газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов – для многониточных.

2.1.3.3. На земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, запрещается:

- возводить объекты жилого, общественно-делового и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- устраивать погреба, обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери ГРП и других зданий газораспределительной сети, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

#### 2.1.4. Охранные зоны тепловых и канализационных сетей.

Размеры охранных зон для объектов сети водоотведения и теплоснабжения (за исключением очистных сооружений и объектов по производству тепловой энергии), а также условия использования земельных участков, расположенных в пределах таких зон, определяется Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и приведены в таблице 2.

Инженерные сети	Расстояние от инженерных сетей до фундаментов зданий, строений, сооружений, м
Напорная канализация	5
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3
Дренаж	3
Сопутствующий дренаж	0,4
Тепловые сети*	
от наружной стенки канала, тоннеля	2
от оболочки бесканальной прокладки	5
Примечание: *расстояния от тепловых сетей при бесканальной прокладке до зданий и сооружений следует принимать как для водопровода.	

Охранные зоны для объектов сети водоотведения и теплоснабжения, расположенных на территории городского округа, установленные в соответствии с действующим законодательством и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, отображены на карте зон особыми условиями использования территории в составе Правил.

## **Статья 2.2. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, а также условия использования территории, входящей в санитарно-защитную зону устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

В соответствии с пунктом 2.4 главы II СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Для промышленных объектов и производств, не включенных в санитарную классификацию, а также с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющими аналогов в стране и за рубежом, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации, если в соответствии с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух они относятся к I и II классам опасности, в остальных случаях - Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем.

Размеры санитарно-защитных зон определяются исходя из класса опасности объектов и производств и составляют:

- для объектов и производств I класса опасности – 1000 м;
- для объектов и производств II класса опасности – 500 м;
- для объектов и производств III класса опасности – 300 м;
- для объектов и производств IV класса опасности – 100 м;
- для объектов и производств V класса опасности – 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и



пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

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

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения какой-либо территориальной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

Для кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га санитарно-защитная зона устанавливается в 100 м (IV класс опасности объектов).

Одной из разновидностей санитарно-защитных зон является санитарный разрыв, который устанавливается от определенных объектов, в основном являющихся линейными или входящими в инфраструктуру линейных объектов и создающих в целях защиты населения от воздействия электрического поля, шума, электромагнитных излучений, иных негативных факторов среды.

Санитарные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 от сооружений для хранения легкового автотранспорта, магистральных газопроводов, компрессорных станций, продуктопроводов, высоковольтных линий электропередач, нефтеперекачивающих станций и пр.

Для вновь проектируемых высоковольтных линий (далее – ВЛ), а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м – для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м – для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м – для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м – для ВЛ напряжением 1150 кВ.

### **Статья 2.3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Для источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны, целью создания которых является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

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

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трёх поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Размеры зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также ограничения хозяйственного использования территории в границах зон санитарной охраны, устанавливаются Санитарными нормами и правилами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения», статьёй 43 Водного кодекса и положениями Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Размер первого пояса охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения составляет 30 метров, при условии соблюдения санитарных норм может быть сокращен до 15 метров.

Санитарно-защитная полоса водоводов составляет 10 метров.

В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии со статьёй 105 Земельного кодекса Российской Федерации зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения являются зонами с особыми условиями использования территории и отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий настоящих Правил.

На момент подготовки проекта Правил землепользования и застройки сведения о границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

#### **Статья 2.4. Прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны и береговые полосы водных объектов**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья, протяженностью менее десяти километров от истока до устья, водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы являются зонами с особыми условиями использования. Ограничения для таких зон установлены статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных,

поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к указанным системам, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохраных зон ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Статьей 6 Водного кодекса Российской Федерации для водных объектов установлена еще одна линия регулирования — береговая полоса. Под береговой полосой понимается полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Береговые полосы водных объектов предназначаются для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

### **Статья 2.5. Зоны затопления и подтопления**

В 2021 году на территории Тамбовской области установлены границы зон затопления и подтопления в соответствии с Правилами определения границ зон затопления, подтопления, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 №360.

Статьей 67 Водного кодекса Российской Федерации установлены требования и ограничения для использования территорий подверженных риску затопления и подтопления.

В границах зон затопления и подтопления запрещается:

размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Зоны затопления, подтопления, расположенные на территории городского округа, установленные в соответствии с действующим законодательством и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, отображены на карте зон с особыми условиями использования территории в составе Правил.

### **Статья 2.6. Полосы отвода и охранные зоны железных дорог**

2.6.1. Размеры охранных зон и полос отвода железных дорог определяются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», указанием Министерства путей сообщения Российской Федерации от 24.11.1997 № С-1360у «Об утверждении Норм и правил проектирования отвода земель для железных дорог» и Положением

о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденным приказом Министерства путей сообщения Российской Федерации от 15.05.1999 № 26Ц.

2.6.2. В полосу отвода железных дорог (далее - полоса отвода) входят земли, занятые железнодорожными путями и непосредственно примыкающими к ним сооружениями, устройствами, зданиями и лесными насаждениями (к ним относятся земляное полотно с путями, станции со станционными путями, пассажирские вокзалы, искусственные сооружения, линии, здания и сооружения сигнализации и связи, энергетического, локомотивного, вагонного, путевого, грузового и пассажирского хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные лесные насаждения различного назначения, служебные, жилые и культурно-бытовые здания и иные здания и сооружения, обеспечивающие деятельность железнодорожного транспорта).

2.6.3. Ширину земельных участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного полотна, размеры искусственных сооружений, рельеф местности, особые природные условия, необходимость создания защиты путей от снежных или песчаных заносов, залесенность местности, зона риска (дальность «отлета» с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

В целом ширина земельных участков полосы отвода должна соответствовать максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

2.6.4. Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

2.6.5. В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

- не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

- не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

- не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.

2.6.7. Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

2.6.8. Под охранными зонами железных дорог понимают территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям.

2.6.9. Границы охранных зон железных дорог могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

- в местах, подверженных оползням, размывам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;

- по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов.

## **Статья 2.7. Полосы отвода и придорожные полосы автомобильных дорог**

2.7.1. В целях обеспечения условий устойчивого развития транспортной инфраструктуры и обеспечения требований по ее обслуживанию, а также в целях охраны населения от неблагоприятного воздействия таких объектов на среду обитания для них устанавливаются зоны с особыми условиями использования. Для линейных объектов автомобильного транспорта устанавливаются придорожные полосы и полосы отвода.

2.7.2. Автомобильная дорога – объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, – защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

2.7.3. Автомобильные дороги исходя из принадлежности делятся на федеральные, региональные, местные (муниципальные) и частные. По способу использования на автомобильные дороги общего пользования и не общего пользования. В границах сельского поселения находятся только автомобильные дороги общего пользования местного значения.

2.7.4. Согласно части 1 статьи 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» для автомобильных дорог в границах населенного пункта придорожные полосы не устанавливаются.

2.7.5. В границах населённых пунктов полоса отвода автомобильной дороги совпадает с красной линией улицы, по которой такая дорога проходит.

## **Статья 3. Жилые зоны**

3.1. В состав жилых зон могут включаться:

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

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

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

3.3. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребёнка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

3.4. Жилые зоны не должны пересекаться автомобильными дорогами общего пользования категорий I-III, а также дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин.

3.5. Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в жилых зонах, следует принимать по таблице 12.4 СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.6. Допускается размещать ВЛ напряжением 110 кВ и выше только за пределами жилых и общественно-деловых зон. Транзитные линии электропередачи напряжением до 220 кВ и выше не допускается размещать в пределах границ населённых пунктов.

3.7. Противопожарные расстояния от границ застройки муниципального образования до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 30 м.

### **Статья 3.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)**

3.1.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) выделена для формирования комфортной среды проживания, образованная многоквартирными жилыми домами (от 9 и выше этажей), допустимо включение в застройку необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также озеленённых территорий общего пользования и других объектов, размещение которых допускается на территории данной зоны по санитарно-гигиеническим нормам, требованиям безопасности и доступности для маломобильных групп населения.

3.1.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешённого использования данной территориальной зоны.

3.1.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.1.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 3.

Таблица 3

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	мин. площадь 400 кв.м макс. площадь не подлежат установлению	10 эт.	60%	1 м	5 м	не подлежат установлению
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению



Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	по п. 7 примечаний
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 10000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------------	-------	-----	---	---	--------------------------

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест - 38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

### **Статья 3.2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)**

3.2.1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) выделена для формирования комфортной среды проживания, образованная среднеэтажными жилыми домами, допустимо включение в застройку необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также озеленённых территорий общего пользования и других объектов, размещение которых допускается на территории данной зоны по санитарно-гигиеническим нормам, требованиям безопасности и доступности для маломобильных групп населения.

3.2.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешённого использования данной территориальной зоны.

3.2.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.2.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 4.

Таблица 4

## Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)

Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
<b>Основные виды разрешённого использования</b>								
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь не подлежат установлению	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	до жилого дома – 3 м; до других построек – 1 м	5 м	по п. 5 примечаний
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	мин. площадь 400 кв.м макс. площадь не подлежат установлению	8 эт.	60%	1 м	5 м	не подлежат установлению
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению



Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	мин. площадь 16 кв.м макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	по п. 7 примечаний
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 10000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь 5000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количестве надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест - 38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

### **Статья 3.3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство) (Ж-3)**

3.3.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство) (Ж-3) выделена для формирования комфортной среды проживания, образованная малоэтажными жилыми домами, допустимо включение в застройку индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки, необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также озеленённых территорий общего пользования и других объектов, размещение которых допускается на территории данной зоны по санитарно-гигиеническим нормам, требованиям безопасности и доступности для маломобильных групп населения.

3.3.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешённого использования данной территориальной зоны.

3.3.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.3.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 5.

Таблица 5

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индивидуальное жилищное строительство) (Ж-3)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	мин. площадь 300 кв.м  макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	до жилого дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек – 1 м	5 м	не подлежат установлению
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	мин. площадь 300 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	до жилого дома – 3 м; до других построек – 1 м	5 м	по п. 5 примечаний

Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	до жилого дома – 3 м; до других построек – 1 м; в случае раздела земельных участков, предоставлен- ных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными 0 м	5 м	по п. 6 примечаний
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний

Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								



Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	по п. 7 примечаний

Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 10000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь 2000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне, за исключением земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.1.1, 2.3).
- 1.1. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, для блокированной жилой застройки (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.1.1, 2.3) по уличному фронту – 15 метров.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количестве надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест - 38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.
3. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.
4. Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
6. Размещение бань, саун допускается при условии отводов стоков в городскую канализацию или в индивидуальные очистные сооружения.
7. Паспорта наружной отделки фасадов основных строений, проект ограждений согласовывается с уполномоченным структурным подразделением.
8. При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка.

#### **Статья 3.4. Зона застройки приусадебного участка личного подсобного хозяйства (Ж-4)**

3.4.1. Зона застройки приусадебного участка личного подсобного(Ж-4)выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, этажностью не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

3.4.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешенного использования данной территориальной зоны.

3.4.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.4.4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 6.

Таблица 6

Зона застройки приусадебного участка личного подсобного (Ж-4)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт., (включая мансардный)	60%	до жилого дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек – 1 м	5 м	не подлежат установлению
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт.	60%	до жилого дома – 3 м; до других построек – 1 м; в случае раздела земельных участков, предоставленных под объекты блокированной застройки, параметры на месте раздела принимаются равными 0 м	5 м	по п. 6 примечаний
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 7,8 примечаний
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 39 600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	3	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению



Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 10000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 3000 кв.м	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне, за исключением земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (коды видов разрешённого использования 2.2).
  - 1.1. Минимальная ширина земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (коды видов разрешённого использования 2.2) по уличному фронту – 15 метров.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест -38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.
3. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.
4. Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
6. Размещение бань, саун допускается при условии отводов стоков в городскую канализацию или в индивидуальные очистные сооружения.
7. Паспорта наружной отделки фасадов основных строений, проект ограждений согласовывается с уполномоченным структурным подразделением.
8. При уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка.

### **Статья 3.5. Зона ведения садоводства (Ж-5)**

3.5.1. Зона ведения садоводства (Ж-5) выделена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

3.5.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешённого использования данной территориальной зоны.

3.5.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.5.4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 7.



Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ведение огородничества	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	13.1	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	1 эт.	25%	1	5	не подлежат установлению
Ведение садоводства	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 для собственных нужд	13.2	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт.	60%	3	5	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)	60%	до жилого дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек – 1 м	5 м	не подлежат установлению
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
7. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.
8. Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

### **Статья 3.6. Зона смешанной застройки (Ж-6)**

3.6.1. Зона смешанной застройки (Ж-6) выделена для индивидуального жилищного строительства для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования. Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

3.6.2. Первая линия застройки формируется с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м, при этом должны быть соблюдены противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, а также минимальные отступы от границ земельных участков, устанавливаемые для видов разрешенного использования данной территориальной зоны.

3.6.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускается в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли – 3 м.

3.6.4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 8.



Зона смешанной застройки (Ж-6)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	мин. площадь 300 кв.м  макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)	60%	до жилого дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек – 1 м	5 м	не подлежат установлению
Для ведения личного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	мин. площадь 300 кв.м  макс. площадь 2000 кв.м	3 эт., (включая мансардный)	60%	до жилого дома – 3 м; до постройки для содержания скота и птицы – 4 м; до других построек – 1 м	5 м	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ведение огородничества	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	13.1	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	1 эт.	25%	1	5	не подлежат установлению
Ведение садоводства	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 для собственных нужд	13.2	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт.	60%	3	5	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 50 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%	мин. площадь 300 кв.м макс. площадь 2000 кв.м	3 эт. (включая мансардный)/ 12 м	60%
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне, за исключением земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.2).
  - 1.1. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, для блокированной жилой застройки (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.1.1, 2.3) по уличному фронту – 15 метров.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны Ж-6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – поп.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
7. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.
8. Не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

#### **Статья 4. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных, зданий и сооружений; объектов, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний; объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных пространственной доступностью для маломобильных групп населения.

#### **Статья 4.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения (ОД-1)**

4.1.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения (ОД-1) выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости (которые не являются объектами культурного наследия) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

4.1.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 9.

Таблица 9

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения (ОД-1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Коммунальное обслуживание	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	3.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь не подлежит установлению	4 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь не подлежит установлению макс. площадь 2000 кв.м	3 эт./ 20 м	80%	3	5	не подлежат установлению

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 1375 кв.м  макс. площадь 5500 кв.м	4 эт.	80%	1	5	по п. 8 примечаний

Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь не подлежит установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению



Условно разрешённые виды использования								
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	8 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	10 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	мин. площадь не подлежит установлению	4 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	по п. 7 примечаний
Вспомогательные виды разрешённого использования								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест -38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, молельные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.  
Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.
8. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ОД-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

## **Статья 4.2. Зона специализированных центров обслуживания (ОД-2)**

4.2.1. Зона специализированных центров обслуживания (ОД-2) выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей:

- 1) формирование центров и комплексов общественного обслуживания и деловой деятельности (учебных, медицинских, культурно-зрелищных, спортивно-зрелищных и т.п.);
- 2) создание условий обслуживания больших людских потоков в условиях ограничений, налагаемых непосредственным соседством общественных и деловых объектов с технологическими объектами транспорта (территориями, относимыми к зоне инженерной и транспортной инфраструктур).

4.2.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 10.

Зона специализированных центров обслуживания (ОД-2)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Коммунальное обслуживание	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	3.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь не подлежит установлению	4 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежит установлению

Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 2000 кв.м	3 эт./ 20 м	80%	3	5	не подлежат установлению
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	мин. площадь не подлежит установлению  макс. площадь 39600 кв.м	4 эт.	не подлежат установлению	1	до границ земельного участка 25	по п. 5,6 примечаний
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 1375 кв.м макс. площадь 5500 кв.м	4 эт.	80%	1	5	по п. 8 примечаний
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	мин. площадь не подлежит установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь не подлежит установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение занятием спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению



Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	8 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	10 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению

Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	мин. площадь не подлежит установлению	4 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	по п. 7 примечаний
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования: детские ясли, детские сады, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 100 мест - 44 кв.м. на 1 место;
  - 2) от 100 мест -38 кв.м. на 1 место;
  - 3) от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
6. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для просвещения, начального, основного и среднего общего образования: школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом, (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:
  - 1) до 400 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 2) 400 - 500 мест - 65 кв.м. на 1 учащегося;
  - 3) 500 - 600 мест - 55 кв.м. на 1 учащегося;
  - 4) 600 - 800 мест - 45 кв.м. на 1 учащегося;
  - 5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м. на 1 учащегося;
  - 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м. на 1 учащегося;
  - 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м. на 1 учащегося;
  - 8) более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 учащегося.
7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, молельные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.  
Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.
8. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:
  - от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;
  - от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;
  - от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ОД-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

**Статья 4.3. Зона первичных центров обслуживания (ОД-3)**

4.3.1. Зона первичных центров обслуживания (ОД-3) выделена для обеспечения правовых условий формирования первичных центров городского округа города Котовска Тамбовской области с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

4.3.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 11.

Зона первичных центров обслуживания (ОД-3)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Коммунальное обслуживание	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	3.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	по п. 5 примечаний

Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	4 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	8 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению



Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	мин. площадь 400 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	10 эт.	60%	1	5	не подлежит установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количестве надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения объектов гостиничного обслуживания (вид разрешённого использования с кодом 4.7) при вместимости:  
от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на место;  
от 100 до 500 – 30 кв.м. на место;  
от 500 до 1000 – 20 кв.м. на место

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ОД-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
5. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
6. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
7. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

**Статья 4.4. Зона культовых сооружений (ОД-4)**

4.4.1. Зона культовых сооружений (ОД-4) выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства культовых сооружений, а так же сопутствующих сооружений и объектов просветительского характера (воскресные школы и т.д.).

4.4.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 12.

Зона культовых сооружений (ОД-4)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	3 эт.	80%	1	5	по п. 5 примечаний
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	3 эт.	80%	1	5	по п. 5 примечаний
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	3 эт.	80%	1	5	не подлежат установлению
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых 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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Примечания:</b>								
<p>1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p>2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p>5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, моленные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.</p> <p>Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.</p>								
<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>								
<p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ОД-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).</p> <p>4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – поп.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.</p> <p>5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.</p> <p>6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p>								

## **Статья 5. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

5.1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи.

5.2. На территории производственной зоны для обслуживания объектов производственного назначения допускается размещение в качестве вспомогательных видов разрешённого использования учреждений и предприятий обслуживания.

5.3. В пределах производственной зоны не допускается размещать: жилые дома, территории рекреационного назначения, отдыха, территории домов отдыха, территории для ведения садоводства, огородничества, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, объекты образования, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам.

5.4. В производственных зонах допускается размещать индустриальные (промышленные) парки – совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания или модернизации промышленного производства, формировать промышленные кластеры.

5.5. Предприятия пищевой и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной до 100 м не следует размещать на одной территории производственной зоны с предприятиями химической, нефтехимической и других отраслей промышленности с вредными производствами, а также в пределах их санитарно-защитных зон.

5.6. Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

5.7. Производственные зоны не должны быть разделены на обособленные участки железными дорогами и автомобильными дорогами общего пользования.

5.8. Размещение производственных объектов и комплексов таких объектов в прибрежных защитных полосах допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации только по необходимости технологических условий непосредственного примыкания земельных участков объектов производственного назначения и комплексов таких объектов к водному объекту. Число и протяжённость примыканий земельных участков объектов производственного назначения и комплексов таких объектов к водным объектам должны быть минимальными.

5.9. Территории коммунально-складских зон предназначены для размещения предприятий пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварных (продовольственных и непродовольственных) и специализированных складов (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятий коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения.

5.10. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены:

1) для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций;

2) для размещения объектов и сооружений транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, зон земель специального охранного назначения, зон ограничения застройки для таких объектов.

### **Статья 5.1. Производственная зона IV-V классов опасности (П-1)**

5.1.1. Производственная зона IV-V классов опасности (П-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м — для IV класса опасности и 50

м — для V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

5.1.2. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

5.1.3. На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

5.1.4. Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

5.1.5. Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

5.1.6. При принятии органами местного самоуправления города решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

5.1.7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 13.

Производственная зона IV-V классов опасности (П-1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению



Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.	7.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	мин. площадь не подлежит установлению	4 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	по п. 7 примечаний
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Примечания:</b>								
1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.								
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.								
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.								
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.								

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны П-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
7. 7. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, молельные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.  
Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.

## **Статья 5.2. Производственная зона II-III классов опасности (П-2)**

5.2.1. Производственная зона II-III классов опасности (П-2) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II-III класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м - для предприятий III класса вредности и 500 м - для II класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешённого использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

5.2.2. На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учётом фона.

5.2.3. В случае несовпадения размера расчётной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

5.2.4. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты II класса опасности.

5.2.5. Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

5.2.6. Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

5.2.7. При принятии органами местного самоуправления муниципальных районов или городских округов решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

5.2.8. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 14.

Производственная зона II-III классов опасности (II-2)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешенного использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	мин. площадь 16 кв.м макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.	7.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

#### Условно разрешённые виды использования

Не подлежат установлению

#### Вспомогательные виды разрешённого использования

Не подлежат установлению

#### **Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны П-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.



### **Статья 5.3. Производственная зона за границами населённых пунктов (П-3)**

5.2.1. Производственная зона (П-3) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий за границами населённых пунктов.

5.2.2. На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учётом фона.

5.2.3. Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

5.2.4. Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

5.2.5. При принятии органами местного самоуправления муниципальных районов или городских округов решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

5.2.+ Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 15.

Производственная зона за границами населённых пунктов (П-3)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	мин. площадь 16 кв.м макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению



Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Примечания:</b>								
<p>1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p>2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p>								
<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>								
<p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны П-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).</p> <p>4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.</p> <p>5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.</p> <p>6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p>								

**Статья 5.4. Промышленно-производственные особые экономические зоны (ППЭ)**

5.4.1. Промышленно-производственные особые экономические зоны (ППЭ) выделена обеспечения правовых условий использования и строительства объектов расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

5.4.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 16.

Промыленно-производственные особые экономические зоны (ПЭЗ)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	мин. площадь 16 кв.м макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	0,5	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	3	не подлежат установлению	не подлежат установлению





Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								
<p><b>Примечания:</b></p> <p>1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p>2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количестве надземных этажей не включаются.</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p>								
<p><b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b></p>								
<p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ППЭ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).</p>								

**Статья 5.5. Зона размещения очистных сооружений (ИТ-1)**

5.5.1. Зона размещения очистных сооружений (ИТ-1) выделена для размещения очистных сооружений.

5.5.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 17.

Зона размещения очистных сооружений (ИТ-1)									
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м			
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц		
Основные виды разрешённого использования									
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
Условно разрешённые виды использования									
Не подлежат установлению									
Вспомогательные виды разрешённого использования									
Не подлежат установлению									

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 5.6. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.1)**

5.6.1. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.1) выделена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

5.6.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 18.

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования								
Не подлежат установлению								
Вспомогательные виды разрешённого использования								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-2.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).



**Статья 5.7. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.2)**

5.7.1. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.2) выделена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

5.7.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 19.

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2.2)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования								
Не подлежат установлению								
Вспомогательные виды разрешённого использования								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-2.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 5.8. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-3)**

5.8.1. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-3) включает в себя участки территории городского округа города Котовска Тамбовской области, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также зона ИТ-3 включает в себя участки территории городского округа города Котовска Тамбовской области, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

5.8.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 20.



Улично-дорожная сеть	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	12.0.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 5.9. Зона размещения объектов внешнего транспорта (ИТ-4)**

5.9.1. Зона размещения объектов внешнего транспорта (ИТ-4) выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей:

объемно-планировочное развитие объектов грузового транспорта и объектов пассажирского транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

развитие комплексов грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами;

формирование территорий, на которых выполняются в наиболее развитых формах функции муниципального по приёму, контролю, хранению, распределению и транзиту товаров, в том числе за счёт развития объектов внешнего грузового автомобильного транспорта.

5.9.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 21.





Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

#### Вспомогательные виды разрешённого использования

Не подлежат установлению

#### **Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

#### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 5.10. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-5)**

5.10.1. Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-5) включает в себя участки территории городского округа города Котовска Тамбовской области, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также зона ИТ-5 включает в себя участки территории городского округа города Котовска Тамбовской области, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

5.10.2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 22.

Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ИТ-5)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	мин. площадь 16 кв.м  макс. площадь 50 кв.м	1 эт.	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	мин. площадь 50 кв.м  макс. площадь не подлежат установлению	2 эт.	80%	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ИТ-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

## **Статья 6. Зоны сельскохозяйственного использования**

В муниципальном образовании выделены зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, сенокосами, пастбищами, многолетними насаждениями; садовыми, огородными земельными участками, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями и другими объектами в целях сельскохозяйственного использования.

### **Статья 6.1. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)**

6.1.1. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1) выделена за границами населённых пунктов муниципального образования.

6.1.2. При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного воздействия объектов производственного назначения и комплексов таких объектов, а также самих этих объектов и комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений.

6.1.3. На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

6.1.4. Животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, склады по хранению ядохимикатов, биопрепаратов, удобрений, а также пожаровзрывоопасные склады и производства, ветеринарные учреждения, очистные сооружения, навозохранилища открытого типа следует располагать с подветренной стороны (для ветров преобладающего направления) по отношению к жилым, общественно-деловым зонам и зонам рекреационного назначения и другим объектам производственного назначения и комплексам таких объектов. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-1) в соответствии с действующими нормативными документами.

6.1.5. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-1) не должны быть разделены на обособленные участки железными дорогами и автомобильными дорогами общего пользования.

6.1.6. Размещение сельскохозяйственных предприятий не допускается:

- 1) на месте бывших полигонов отходов производства и потребления, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;
- 2) на площадях залегания полезных ископаемых без согласования с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- 3) в зонах оползней, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;
- 4) в зонах санитарной охраны источников водоснабжения;
- 5) на земельных участках, загрязнённых органическими отходами, до истечения сроков, установленных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;
- 6) на землях особо охраняемых природных территорий и зонах охраны объектов культурного наследия;
- 7) размещение свиноводческих комплексов промышленного типа и птицефабрик во втором поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населённых пунктов муниципального образования;
- 8) размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий запрещается в водоохраных зонах.

6.1.7. Для размещения сельскохозяйственных предприятий следует выбирать площадки на землях, не пригодных для ведения сельского хозяйства, либо на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества.

6.1.8. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 23.



Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению

Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Сенокосение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению

Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населённых пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10	мин. площадь 100 кв.м макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2	мин. площадь 100 кв.м  макс. площадь не подлежит установлению	5 эт.	60%	1	5	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								
<b>Примечания:</b>								
<p>1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p>2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p>								
<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>								
<p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).</p>								

**Статья 7. Зоны рекреационного назначения****Статья 7.1. Зона озелененных территорий общего пользования (парки, набережные, пляжи) (ТОП-1)**

7.1.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

7.1.2. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

7.1.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 24.



Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>								
не подлежат установлению								
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>								
не подлежат установлению								
<p><b>Примечания:</b></p> <p>1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p>2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p>3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p>								
<p><b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b></p> <p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ТОП-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.</p> <p>2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).</p>								

**Статья 7.2. Зона озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары) (ТОП-2)**

7.2.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

7.2.2. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

7.2.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 25.



Зона озелененных территорий общего пользования (скверы, бульвары) (ТОП-2)									
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м			
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц		
Основные виды разрешённого использования									
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
Условно разрешённые виды использования									
не подлежат установлению									
Вспомогательные виды разрешённого использования									
не подлежат установлению									
<b>Примечания:</b>									
1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.									
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.									
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.									
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.									

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ТОП-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 7.3. Ландшафтно-природная зона (ТОП-3)**

7.3.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

7.3.2. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

7.3.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 26.

Ландшафтно-природная зона (ТОП-3)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования								
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешённого использования								

не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ТОП-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 7.4. Зона городских лесов (ТОП-4)**

7.4.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

7.4.2. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

7.4.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 27.

Зона городских лесов (ТОП-4)									
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м			
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц		
Основные виды разрешённого использования									
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
Условно разрешённые виды использования									
не подлежат установлению									
Вспомогательные виды разрешённого использования									
не подлежат установлению									
<b>Примечания:</b>									
1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.									
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.									
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.									
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.									

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ТОП-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).



**Статья 7.5. Зона озелененных территорий специального назначения (ТОП-5)**

7.5.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

7.5.2. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

7.5.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 28.

Зона озелененных территорий специального назначения (ТОП-5)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования								
не подлежат установлению								
Вспомогательные виды разрешённого использования								
не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны ТОП-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

## **Статья 8. Зоны специального назначения**

8.1. При планировке и застройке муниципального образования должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья граждан путём комплексного благоустройства муниципального образования и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

8.2. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, объектов образования, спортивных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.

8.3. Прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением муниципального образования, по территории санитарно-защитных зон и кладбищ не разрешается.

8.4. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний.

8.5. Отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения муниципального образования и среды обитания, и которые должны осуществляться в соответствии с санитарными правилами и другими нормативными документами.

8.6. Не допускается размещение полигонов отходов производства и потребления на заболачиваемых и подтопляемых территориях.

### **Статья 8.1. Зона размещения военных объектов (СН-1)**

8.1.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 29.

Зона размещения военных объектов (СН-1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		Иные предельные параметры
						от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка	от красных линий улиц	
Основные виды разрешённого использования								
Обеспечение обороны и безопасности	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	8.0	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования								
Не подлежат установлению								
Вспомогательные виды разрешённого использования								
Не подлежат установлению								

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны СН-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 8.2. Зона кладбищ (СП-1.1)**

8.2.1. Зона кладбищ (СП-1.1) выделена в границе населённого пункта муниципального образования и включает в себя территории, занятые кладбищами, крематориями и местами захоронения.

8.2.2. Правой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

8.2.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице 30.

Зона кладбищ(СП-1.1)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка		от красных линий улиц						
Основные виды разрешённого использования								
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	по п. 5 примечаний
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	по п. 6 примечаний
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешенные виды использования								
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению



**Вспомогательные виды разрешённого использования**

не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, моленные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.  
Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.
6. Норма расчёта площади земельного участка под кладбище традиционного захоронения из расчёта 0,24 га на 1 тыс.чел. Площадь мест захоронения должна быть не более 70% площади кладбища.
7. Для всех типов кладбищ площадь зелёных насаждений должна быть не менее 25 %.
8. Минимальная ширина зоны зелёных насаждений по периметру кладбищ – 20 м.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны СП-1.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 8.3. Зона кладбищ (СП-1.2)**

8.3.1. Зона кладбищ (СП-1.2) выделена за границами населённого пункта муниципального образования и включает в себя территории, занятые кладбищами, крематориями и местами захоронения.

8.3.2. Правой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

8.3.3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства данной территориальной зоны приведены в таблице **31**.

Зона кладбищ (СП-1.2)								
Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования	Код вида разрешённого использования	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь, кв.м	Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры
				Предельная этажность/ предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>2</sup> эт./м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <sup>3</sup> , %	Параметры минимальных отступов <sup>4</sup> , м		
от границ земельного участка и (или) смежного земельного участка		от красных линий улиц						
Основные виды разрешённого использования								
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	по п. 5 примечаний
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	по п. 6 примечаний
Благоустройство территории	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	12.0.2	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Условно разрешенные виды использования								
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

не подлежат установлению

**Примечания:**

1. Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.
2. При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.
5. Нормы расчёта площади земельного участка для размещения зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний: церкви, храмы, часовни, моленные дома, (код вида разрешённого использования 3.7.1): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.  
Для иных видов зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний, нормы расчёта площади земельного участка определяются действующими нормативными документами.
6. Норма расчёта площади земельного участка под кладбище традиционного захоронения из расчёта 0,24 га на 1 тыс.чел. Площадь мест захоронения должна быть не более 70% площади кладбища.
7. Для всех типов кладбищ площадь зелёных насаждений должна быть не менее 25 %.
8. Минимальная ширина зоны зелёных насаждений по периметру кладбищ – 20 м.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границе данной территориальной зоны СП-1.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 2-2.7, 9 настоящих Правил.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
3. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

## **Статья 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий**

9.1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных в статьях 3-8.3 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

9.2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана города.

9.3. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств.

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены:

- размер и границы санитарно-защитной зоны;
- мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим её использования.

Проект обоснования санитарно-защитной зоны промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно:

расчётная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчётами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП, и др.);

установленная (окончательная) – на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчётных параметров.

Определённая проектом санитарно-защитной зоны территория выходит из землепользования города - (зона отчуждения) и фиксируется в графических материалах Правил.

При принятии органами местного самоуправления города решения о характере использования высвобождаемой территории необходимосанитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчётами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учётом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

9.4. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах (условно разрешённые виды использования территории).

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного

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

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – непревышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за её пределами при суммарном учёте.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удалённым от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 500 машино-мест только на территории промышленных и коммунально-складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своём составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озеленённых площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчёт с объектом.

Из озеленённых территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

9.5. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах (запрещённые виды использования территории).

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в её размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

9.6. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учётом шумовых факторов воздействия на население (условно разрешённые виды использования территории).

На территории, существующей в СР и СЗЗ жилой застройки, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.

Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своём составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта или жилой застройки без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Санитарный разрыв (СР) устанавливается от крайнего рельса железнодорожных путей до жилой застройки шириной 100 м.

При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 м или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зелёные насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учёте.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.



9.7. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учётом шумовых факторов воздействия на население (запрещённые виды использования территории).

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.**

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

**9.8. Использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей (условно разрешённые виды использования территории).**

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчётов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчётом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

использование защитных лесопосадок;

систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Размещение объектов истории и культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся

источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчётным путём с учётом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов истории и культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

**9.9. Использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей (запрещённые виды использования территории).** Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчётами и устанавливаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчётами и устанавливаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

**9.10. Использование территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций.** Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчётов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью её ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчётов и натурных замеров уровней шума и напряжённости электромагнитных полей.

**9.11. Использование территории в санитарно-защитных зонах кладбищ.** Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV

класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#### **9.12. Использование территории в санитарно-защитных зонах карьеров.**

По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**9.13. Использование территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов (условно разрешённые виды использования территории).** Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- 1) возводить постройки и сооружения;
- 2) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;
- 3) высаживать деревья и кустарники всех видов, материалы, производить колку и заготовку льда;
- 4) производить всякого рода открытые и подземные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- 5) производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

**9.14. Использование территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов (запрещённые виды использования территории).** Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от

разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции.

**9.15. Использование территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи.** Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

**9.16. Использование территории в санитарно-защитных полосах водоводов (условно разрешённые виды использования территории).** Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

**9.17. Использование территории в санитарно-защитных полосах водоводов (запрещённые виды использования территории).** Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных зон.

**9.18. Использование территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за её пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твёрдое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учётом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

**9.19. Использование территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещённые виды использования территории).** Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск 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 (для водозаборов поверхностных вод).

**9.20. Использование территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Выявление, тампонирование или восстановление всех

старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

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

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО – по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

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.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

**9.21. Использование территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещенные виды использования территории).** Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шлакохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещён сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

Запрещён сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твёрдых отходов и разработка недр земли.

Запрещён сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических

веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

Запрещён сброс ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены стойбища и выпас 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.

Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

**9.22. Использование территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Тамбовской области.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, 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 Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области, выданного с учётом заключения органов геологического контроля.

Требуется 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.

Требуется выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области.

Необходимо оборудовать суда, дебаркадеры и брандвахты устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твёрдых отходов; оборудовать на пристанях сливные станции и приёмники для сбора твёрдых отходов.

Требуется 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.

**9.23. Использование территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещённые виды использования территории).** Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твёрдых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающие гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

**9.24. Использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоёмов (условно разрешённые виды использования территории).** Вымораживание, вынос, ликвидация капитальных объектов. Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором транспортным магистралям.

**9.25. Использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоёмов (запрещённые виды использования территории).**

Запрещена любая жилая и общественная застройка.

Запрещены отвалы размываемых грунтов.

Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Запрещены рубки главного пользования в категориях защиты лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

Запрещены производственные и коммунальные объекты.

Запрещено 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 твёрдое покрытие.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

**9.26. Использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоёмов (условно разрешённые виды использования территории).**

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей

Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

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.

**9.27. Использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоёмов (запрещённые виды использования территории).** Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, 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 твёрдое покрытие.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

**9.28. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами**

Для использования территорий Ж-2; Ж-3 необходимо выполнение следующих условий использования территорий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий ТОП необходимо выполнение следующих условий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организации очистка поверхностного стока.

**Регламенты использования территории в зонах затопления паводками 1% обеспеченности**

Для использования территорий Ж-3; Ж-4; Ж-6; ОД-1; ОД-2 необходимо выполнение следующих условий:

- защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путём искусственного



повышения территории или строительства дамб обвалования; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.

**Статья 10. Назначение основных территорий общего пользования, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

На карте градостроительного зонирования (Приложение № 3 к настоящим Правилам) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории отображены основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, - земли лесного фонда, земли, занятые поверхностными водами и т.д.

В статье 11 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

**Статья 11. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительных регламентов не распространяется**

11.1. Режим использования и застройки территорий, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- 1) в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования, – настоящими Правилами;
- 2) в отношении участков, занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля;

11.2. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

11.3. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, допускается размещение следующих объектов:

- 1) инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов, подземных и надземных переходов и т.д.), посты ГИБДД;
- 2) линейные объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) попутного обслуживания пешеходов во временных строениях и сооружениях (киоски по продаже печатной продукции, киоски по продаже мороженого и прохладительных напитков);
- 4) малые архитектурные формы, рекламные установки.

11.4. Вопросы использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к правилам землепользования и  
застройки городского округа  
города Кото夫ска Тамбовской области

**Карта зон с особыми условиями использования территорий**

