|  |
| --- |
| Приложение  к Решению Собрания представителей Ягоднинского городского округа  «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» (в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье)  от «28» декабря 2016 года № 162 |

**Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» (в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье)**

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» (в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье)** | |
| **Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления** | **4** |
| **Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** | **11** |
| **Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления** | **12** |
| **Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** | **12** |
| **Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила** | **12** |
| **Статья 6. Регулировании иных вопросов землепользования и застройки** | **14** |
| **Глава 2. Карта градостроительного зонирования.** | |
| **Статья 7. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Бурхала** | **15** |
| **Статья 8. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Дебин** | **15** |
| **Статья 9. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Оротукан** | **15** |
| **Статья 10. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Синегорье** | **15** |
| **Статья 11. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Ягодное** | **15** |
| **Статья 12. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Бурхала** | **15** |
| **Статья 13. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Дебин** | **15** |
| **Статья 14. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Оротукан** | **15** |
| **Статья 15. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Синегорье** | **15** |
| **Статья 16. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Ягодное** | **15** |
| **Глава 3. Градостроительные регламенты** | |
| **Статья 17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **14** |
| **Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** | **80** |

**Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» (в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье)**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» ( в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье) (далее – Правила и городской округ соответственно) являются муниципальным правовым актом населенных пунктов городского округа, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Магаданской области и муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования населенных пунктов городского округа – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

**Глава 1. Порядок применения Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ» ( в части территорий населенных пунктов: п. Ягодное, п. Бурхала, п. Дебин, п. Оротукан, п. Синегорье) и внесения в них изменений**

**Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

1) владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и город), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещественными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

3) государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=927F260D1CFCEC3E6A36746E8520542F64874FB5AB80397E78169072D1F159W) от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" сведений о недвижимом имуществе;

4) градостроительная документация - генеральный план, настоящие Правила и документация по планировке территории;

5) градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

7) градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

8) заказчик - физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

9) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

10) земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

11) инвесторы - физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

12) инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

15) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

16) линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее - линии регулирования застройки);

18) территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

19) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, водоемы и другие объекты);

20) торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

21) улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

22) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила подлежат применению части территории муниципального образования "Ягоднинский городской округ" в границах, установленных согласно Закону Магаданской области от 24.04.2015 № 1888-ОЗ "О преобразовании муниципальных образований «поселок Ягодное», «поселок Бурхала», «поселок Дебин», «поселок Синегорье», «поселок Оротукан» путем их объединения с наделением статусом городского округа ".

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории населенных пунктов городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории населенных пунктов городского округа;

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

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

5. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений (общая часть);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

6. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

7. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов ([глава 3](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par240) настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования ([статьи 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220) -11 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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.

8. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ([статья](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1676) 18 настоящих Правил).

9. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные [статьей 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

10. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования ([статьи 7 - 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220) настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории ([статьи 12 - 16](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229)  настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в [статье](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1676) 18 настоящих Правил.

11. На карте градостроительного зонирования (статьи 7 – 11 настоящих Правил) выделены следующие территориальные зоны:

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | |
| **ОД – 1** | **Зона делового, общественного и коммерческого назначения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения областного, районного и общепоселкового значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.* |
| **ОД – 2** | **Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**  Цель выведения:   * *обеспечение правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.* |
| **ОД – 3** | **Зона учреждений здравоохранения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для функционирования, развития объектов здравоохранения на основе существующих зон и создания новых специализированных учреждений здравоохранения с соблюдением специальных требований.* |
| **ОД – 4** | **Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов), а также для отдыха.* |
| Жилые зоны | |
| **Ж – 1** | **Зона среднеэтажной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки средней этажности (3–5 этажей);* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| **Ж – 2** | **Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.* |
| **Ж – 3** | **Зона малоэтажной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной жилой застройки;* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.* |
| **Ж – 4** | **Зона многоэтажной жилой застройки**  Цели выделения:  *– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки высокой этажности (выше 5 этажей);*  – *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| Зоны специального назначения | |
| **СН – 1** | **Зона объектов ограниченного доступа**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых находится в ведении исключительно уполномоченных органов государственной власти.* |
| **СН – 2** | **Зона кладбищ**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.* |
| **СН – 3** | **Зона технических сооружений инженерного обеспечения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования участков сооружений водоснабжения и канализации. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию с уполномоченными органами.* |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | |
| **ПК – 1** | **Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 2** | **Зона производственно-коммунальных объектов V класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше V класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 3** | **Коммунально-складская зона**  **Цель выделения:**   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов коммунально-торговых предприятий, складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований***.** |
| **ПК – 4** | **Зона производственно-коммунальных объектов III класса**  **Цель выделения:**  – *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 5** | **Зона производственно-коммунальных объектов I – II класса**  **Цель выделения:**  – *обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.* |
| ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | |
| **ТР-1** | **Зона автомобильного транспорта**  **Цель выделения:**   * *обеспечение правовых условий для функционирования и развития инфраструктуры автомобильного транспорта. Градостроительные регламенты для зоны настоящими правилами застройки не устанавливаются, использование территории определяется в соответствии с федеральным законодательством.* |
| ЗОНЫ рекреационного назначения | |
| **Р – 1** | **Зона поселковых лесов**  **Цель выделения:**   * *обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.* |
| **Р – 2** | **Зона поселкового озеленения**  **Цель выделения:**   * *обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.* |
| **Р – 3** | **Зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения**  **Цель выделения:**   * *обеспечение правовых условий сохранения и использования объектов туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения.* |
| **Р – 4** | **Зона зеленых насаждений особого назначения**  **Цели выделения:**   * *обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.* |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| **СХ – 1** | **Зона коллективных садов и огородов**  **Цели выделения:**   * *обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.* |
| **СХ - 2** | **Зона сельскохозяйственных предприятий**  **Цели выделения:**  *- обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.* |
| ЗОНА ПОДТОПЛЕНИЯ И ЗАТОПЛЕНИЯ | |
| **ЗП** | **Зона подтопления и затопления**  **Цели выведения:**   * *обеспечение правовых условий защиты населения от поражающих факторов наводнения* |

12. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий ([статьи 12 – 16](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229)  настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения, с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

13. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [статьи](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) 17 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

14. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 17 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статьи 7 – 11 настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 17](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статьи 7 – 11 настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий ([статья](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229) 18 настоящих Правил).

15. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

16. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;

- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

17. Настоящие Правила подлежат официальному опубликованию, а также размещению на официальном сайте муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

**Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

**Статья 3. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законами и нормативными правовыми актами Магаданской области, а также муниципальными правовыми актами Ягоднинского городского округа.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

**Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользование и застройки**

* 1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Магаданской области от 09.11.2009 г. №1192-ОЗ «О градостроительной деятельности в Магаданской области», также Уставом муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

**Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти Магаданской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Магаданской области;
4. органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
5. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;
6. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.
7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Ягоднинского городского округа.
8. Глава Ягоднинского городского округа с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
9. Основаниями для рассмотрения Главой Ягоднинского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:
10. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
11. По поручению Главы Ягоднинского городского округа, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о внесении изменении в настоящие Правила, осуществляется опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официально информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «Ягоднинский городской округ», на информационных стендах, установленных в общедоступных метах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
12. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.
13. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану населенных пунктов, схемам территориального планирования Магаданской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.
14. По результатам указанной проверки уполномоченный орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Ягоднинского городского округа или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
15. Глава Ягоднинского городского округа при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Ягоднинского городского округа решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

1. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе Ягоднинского городского округа. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
2. Глава Ягоднинского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.
3. Проект изменений в Правила застройки рассматривается представительным органом. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
4. Представительный орган Ягоднинского городского округа по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Ягоднинского городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
5. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.
6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Магаданской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Магаданской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

# Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся земле­пользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.
2. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения настоящих Правил в действие. В отношениях, возникших до введения в действие настоящих Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.
3. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок их действия не истек.

Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям граждан и юридических лиц, поступившим в Админи­страцию муниципального образования «Ягоднинский городской округ» до введения Правил в действие, осуществляется в порядке, действующем до введения Правил. С введением в действие Правил принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроитель­ными регламентами согласно разрешенному использованию земельных участков.

Земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:

1. виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования, определенных настоящими Правилами как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
2. виды их использования включены в перечни видов запрещенного использования;

3) они расположены в пределах земельных участков общего пользования, не являясь по функциональному назначению соответствующими объектами данных земельных участков общего пользования;

4) их параметры (площадь, линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участков, высота/этажность построек, предельно допустимые значения выбросов вредных веществ, иные параметры) не соответствуют предельным значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными регламентами согласно градостроительной документации, настоящими Правилами, государственным нормативам, правилам, стандартам.

**Глава 2**

**Карта градостроительного зонирования**

**Карта границ с особыми условиями использования территорий**

**Статья 7. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Бурхала (Приложение № 1)**

**Статья 8. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Дебин (Приложение № 2)**

**Статья 9. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Оротукан (Приложение № 3)**

**Статья 10. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Синегорье (Приложение № 4)**

**Статья 11. Карта градостроительного зонирования части территории Ягоднинского городского округа – посёлок Ягодное (Приложение № 5)**

**Статья 12. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Бурхала (Приложение № 6)**

**Статья 13. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Дебин (Приложение № 7)**

**Статья 14. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Оротукан (Приложение № 8)**

**Статья 15. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Синегорье (Приложение № 9)**

**Статья 16. Карта границ зон с особыми условиями использования территории части Ягоднинского городского округа – посёлок Ягодное (Приложение № 10)**

**Глава 3.**

**Градостроительные регламенты**

**Статья 17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

## Общественно-деловые зоны

## ОД – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Среднеэтажная жилая застройка | - размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения) | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - амбулатории, поликлиники; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии;  - здания учреждений охраны материнства и детства (молочные кухни, женские консультации и т.д.); | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;  - клиники | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - здания дошкольных образованных организаций; - здания начального общего и среднего (полного) общего образования; - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школ-интернатов, школ с углубленным изучением отдельных предметов; - здания художественных, музыкальных школ | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | - объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования; - здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов;  - здания художественных, музыкальных училищ | 3.5.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - торговые центры, торговые комплексы; - торгово-развлекательные центры; - торгово-выставочные комплексы | 4.2 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Социальное обслуживание | - центры социальной реабилитации и социальной помощи, различным группам населения; - здания для размещения отделений почты; - дома интернаты, приюты; - дома ребенка; - дома престарелых; - здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий; - административные здания и офисы некоммерческих организаций; - здания благотворительных организаций и фондов | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - здания жилищно-эксплуатационных организаций; | 3.3 |
| Культурное развитие | - библиотеки, читальные залы, архивы; - здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры); - музеи; - выставочные залы, галереи, художественные салоны; - театры, театры-студии; - кинотеатры; - цирки; - планетарии; - филармонии, концертные залы; | 3.6 |
| Общественное управление | - здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; - здания судов, учреждений уголовно-исполнительной системы; - здания органов прокуратуры и правопорядка; - здания дипломатических и консульских представительств; - административные здания и офисы некоммерческих организаций; - здания общественных организаций, фондов, профсоюзов, политических партий; - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.) - объекты государственного санитарно-эпидемиологического надзора и гигиенического образования населения государственной санитарно-эпидемиологической службы; | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организаций, институтов различных областей, конструкторских бюро, опытно-конструкторских центров, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду;  - здания проектных организаций;  - здания редакционно-издательских и информационных организаций за исключением типографий | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | - здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;  - административные здания и офисы коммерческих организаций;  - бизнес-центры, бизнес-инкубаторы | 4.1 |
| Банковская и страховая деятельность | - здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования); - здания социального страхования | 4.5 |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы, апартамент-отели; - отели; - общежития | 4.7 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Развлечения | - центры развлечений и досуга (боулинг, караоке и т.д.); - здания развлекательных клубов, дискотек; - аквапарки | 4.8 |
| Спорт | - бассейны (открытые или крытые);  - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы; | 5.1 |
| Водный транспорт | - гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения | 7.3 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Связь | - телецентры | 6.8 |
| Бытовое обслуживание | - бани, банно-оздоровительные комплексы | 3.3 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - госпитали всех наименований; - больницы, специализированные больницы и их корпуса различного назначения | 3.4.2 |
| Обслуживание автотранспорта | - наземные гаражи-стоянки открытого типа; | 4.9 |
| Спорт | - здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры, учебно-тренировочные центры и комплексы, спортивно-оздоровительные центры и комплексы);  - стадионы | 5.1 |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни; - культовые здания и сооружения с проведением обрядов; | 3.7 |
| Автомобильный транспорт | - автостанции, автовокзалы ; - отстойно-разворотные площадки общественного транспорта | 7.2 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *подземные и встроенные в здания гаражи, и автостоянки.*
* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – от 3 до 5 этажей; 2) иные объекты капитального строительства - не более 5 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 70% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;  2) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка. |

* 1. ОД – 2. Зона размещения объектов социального и коммунально – бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Среднеэтажная жилая застройка | - размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения) | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - амбулатории, поликлиники; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии; -здания учреждений охраны материнства и детства (молочные кухни, женские консультации и т.д.) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - объекты скорой медицинской помощи и переливания крови; - клиники | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - здания дошкольных образованных организаций; - здания начального общего и среднего (полного) общего образования; - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школ-интернатов, школ с углубленным изучением отдельных предметов; - здания художественных, музыкальных школ | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | - объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования; - здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов; - здания художественных, музыкальных училищ | 3.5.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - торговые центры, торговые комплексы; - торгово-развлекательные центры; - торгово-выставочные комплексы | 4.2 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Социальное обслуживание | - административные здания и офисы некоммерческих организаций; - здания благотворительных организаций и фондов | 3.2 |
| Культурное развитие | -библиотеки, читальные залы, архивы; -здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры); -музеи; -выставочные залы, галереи; -художественные салоны; -театры, театры-студии; -кинотеатры; -цирки; -планетарии; -филармонии, концертные залы; | 3.6 |
| Общественное управление | -здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; -здания судов, учреждений уголовно-исполнительной системы; -здания органов прокуратуры и правопорядка; - административные здания  и офисы не коммерческих организаций; -здания общественных организаций, фондов, профсоюзов, политические партий; - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.); - объекты государственного санитарно-эпидемиологического надзора и гигиенического образования населения государственной санитарно-эпидемиологической службы; | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организаций, институтов различных областей, конструкторских бюро, опытно-конструкторских центров, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду; - здания проектных организаций; - здания редакционно-издательских и информационных организаций за исключением типографий | 3.9 |
| Деловое управление | - здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований; - административные здания и офисы коммерческих организаций | 4.1 |
| Банковская и страховая деятельность | - здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования); - здания социального страхования | 4.5 |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы, апартамент-отели; - отели | 4.7 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Развлечения | - здания центров развлечений и досуга (боулинг, караоке и т.д.); - здания развлекательных клубов, дискотек | 4.8 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни; - культовые здания и сооружения с проведением обрядов; | 3.7 |

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Связь | - телецентры | 6.8 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - автосалоны | 4.2 |
| Бытовое обслуживание | - бани, банно-оздоровительные комплексы | 3.3 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - госпитали всех наименований | 3.4.2 |
| Обслуживание автотранспорта | - наземные гаражи-стоянки открытого типа; | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы | 4.9 |
| Автомобильный транспорт | - отстойно-разворотные площадки общественного транспорта | 7.2 |
| Спорт | - здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры и комплексы, учебно-тренировочные комплексы и центры, спортивно-оздоровительные центры и комплексы); - стадионы; - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - лодочные станции, эллинги, яхт-клуб (парусный центр) | 5.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *крытые автостоянки (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа, гараж;*
* *элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – от 3 до 5 этажей; 2) иные объекты капитального строительства - не более 5 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;  2) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка. |

* 1. ОД – 3. Зона учреждений здравоохранения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Стационарное медицинское обслуживание | - больницы, специализированные больницы и их корпуса различного назначения; - госпитали всех наименований; - медико-санитарные части по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - дома сестринского ухода; - хосписы; - объекты скорой медицинской помощи и переливания крови; - клиники | 3.4.2 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - амбулатории, поликлиники; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии; - объекты охраны материнства и детства (перинатальные центры, родильные дома, женские консультации, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства, молочные кухни); - аптеки, оптики; - лаборатории; - объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.) | 3.4.1 |
| Общественное управление | - объекты государственного санитарно-эпидемиологического надзора и гигиенического образования населения государственной санитарно-эпидемиологической службы; | 3.8 |
| Санаторная деятельность | - санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению и оздоровлению населения; - лечебно-оздоровительные лагеря | 9.2.1 |
| Социальное обслуживание | - центры социальной реабилитации и социальной помощи, различным группам населения; - дома-интернаты, приюты, дома ребенка, детские дома; - дома престарелых; - здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий | 3.2 |

Условно-разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Стационарное медицинское обслуживание | - лепрозории; - диспансеры | 3.4.2 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | - административные здания и офисы коммерческих организаций; | 3.4.1 |
| Социальное обслуживание | - здания пунктов питания малоимущих граждан; - здания пунктов ночлега для бездомных граждан | 3.2 |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни; | 3.7 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | - гаражи-стоянки различного типа | 4.9 |
| Воздушный транспорт | - вертолетные площадки | 7.4 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли;*
* *магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;*
* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;*
* *парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 26 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 5 этажей; |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 45% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) высота ограждения участков лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений - 1,6 м, психиатрических больниц - 2,5 м;  2) площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 45% общей площади участка; 3) предприятия общественного питания не более 100 мест |

* 1. ОД – 4. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Спорт | - автодромы, мотодромы, картодромы; - арены, ледовые арены; - бассейны (открытые или крытые); - велотреки (открытые или крытые); - спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы, скалодромы; - гребные каналы; - биатлонно-лыжные комплексы, - горнолыжные комплексы (открытые или крытые), лыжные комплексы (открытые или крытые); - конноспортивные комплексы (открытые или крытые); - комплексы трамплинов для прыжков на лыжах; - легкоатлетические манежи; - здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры, учебно-тренировочный центр и комплексы, спортивно-оздоровительные центры и комплексы); - парки для экстремальных видов спорта; - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные) в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - поля спортивные; - сноуборд парк-фристайл центры; - стадионы; - стрельбища; - тиры; - трассы различных видов спорта (открытые или закрытые); - гольф-клубы; - фитнес-клубы; - центры по проведению мероприятий по спортивным настольным играм; - спортивные базы высших и средних специальных учебных заведений; - административные здания и офисы | 5.1 |
| Развлечения | - аквапарки; - ипподромы; - центры боулинга | 4.8 |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы, отели; - общежития | 4.7 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Религиозное использование | - здания и сооружения, комплексы мемориального назначения, монументы, памятные знаки | 3.7 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *телевизионные и радиостудии;*
* *отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *аптеки;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли;*
* *гостиницы;*
* *парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 11 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) не более 5 этажей; |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | предприятия общественного питания не более 100 мест  Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка. |

## Жилые зоны

* 1. Ж – 1. Зона среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Среднеэтажная жилая застройка | - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);  - размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения) | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |
| Социальное обслуживание | - здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи; - здания службы занятости населения; - центр социальной реабилитации и социальной помощи различным группам населения; - здания для размещения отделений почты и телеграфа; - дома-интернаты, приюты, дома ребенка; - дома престарелых; - здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий; - административные здания и офисы некоммерческих организаций | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) | 3.3 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - амбулатории, поликлиники; - аптеки; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии; - здания учреждений охраны материнства и детства (здания молочных кухонь, женских консультаций, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - объекты скорой медицинской помощи; - клиники | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - здания дошкольных образованных организаций; - здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школы-интернаты, школы с углубленным изучением отдельных предметов; - художественные, музыкальные школы | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | - объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования; - здания организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов; - художественные, музыкальные училища | 3.5.2 |
| Культурное развитие | - библиотеки, читальные залы, архивы | 3.6 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Общественное управление | - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.) | 3.8 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Спорт | - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы | 5.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития; -гостиницы | 4.7 |
| Общественное управление | - здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; - здания судов; - здания органов прокуратуры и правопорядка | 3.8 |
| Объекты гаражного назначения | - наземные гаражи-стоянки открытого типа | 2.7.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гаражи, встроенные в жилые дома;*
* *дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.*
* *площадки для сбора мусора;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения - не менее 3 этажей и не более 5 этажей; 3) не более 5 этажей для иных объектов капитального строительства |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 55% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения; 60% в условиях реконструкции для жилищного строительства; 75% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома; 2) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади участка. |

* 1. Ж –2. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Для индивидуального жилищного строительства | - размещение индивидуального жилого дома | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (индивидуальный жилой дом) | 2.2 |
| Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | - амбулатории, поликлиники; - аптеки | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - травматологические пункты; | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - здания дошкольных образованных организаций; - здания начального общего и среднего (полного) общего образования | 3.5.1 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без совершения обрядов, в том числе часовни | 3.7 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *индивидуальные бани, надворные туалеты;*
* *индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;*
* *ветлечебницы без постоянного содержания животных;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;*
* *парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *площадки для сбора мусора;*
* *сады, огороды, палисадники;*
* *строения для содержания домашнего скота и птицы;*
* *теплицы, оранжереи;*
* *хозяйственные постройки;*
* *объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 400 кв. м; 2) максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 2000 кв. м; 3) максимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 2000 кв. м; 4) минимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 300 кв. м; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м; 2) от границы земельного участка до строений – не менее 3 метров; |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | Высота зданий:  - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;  - исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) предприятия общественного питания не более 25 мест; 2) культовые здания и сооружения для совершения обрядов вместимостью не более 30 мест; 3) максимальная высота сплошного ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов вдоль улиц (проездов) - 2 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала, ограждение должно быть выполнено из светопрозрачных конструкций; 4) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 5) не допускается размещение хозяйственных и бытовых построек за линией регулирования застройки или линией главного фасада индивидуального жилого дома |

* 1. Ж – 3. Зона малоэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);  - размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения) | 2.1.1 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) | 3.3 |
| Культурное развитие | - библиотеки, читальные залы, архивы | 3.6 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Спорт | - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы | 5.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития; -гостиницы | 4.7 |
| Общественное управление | - здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; - здания судов; - здания органов прокуратуры и правопорядка | 3.8 |
| Объекты гаражного назначения | - наземные гаражи-стоянки открытого типа | 2.7.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гаражи, встроенные в жилые дома;*
* *дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.*
* *площадки для сбора мусора;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения - не более 3 этажей; 2) не более 3 этажей для иных объектов капитального строительства |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 55% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения; 60% в условиях реконструкции для жилищного строительства; 75% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома; 2) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади участка. |

* 1. Ж – 4. Зона многоэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);  - размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения) | 2.6 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) | 3.3 |
| Культурное развитие | - библиотеки, читальные залы, архивы | 3.6 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Спорт | - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы | 5.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития; -гостиницы | 4.7 |
| Общественное управление | - здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; - здания судов; - здания органов прокуратуры и правопорядка | 3.8 |
| Объекты гаражного назначения | - наземные гаражи-стоянки открытого типа | 2.7.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гаражи, встроенные в жилые дома;*
* *дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.*
* *площадки для сбора мусора;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения - не менее 9 этажей; |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения; 60% в условиях реконструкции для жилищного строительства; 75% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома; 2) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади участка. |

## 3. Зоны специального назначения

* 1. СН-1. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | - СИЗО; - приемники-распределители; - административные здания для обеспечения деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без обрядов, в том числе часовни; | 3.7 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа; | 4.9 |
| Обеспечение обороны и безопасности | - объекты для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации (воинские части, закрытые военные городки и т.д.); - объекты военных организаций; - военные училища, военные институты, университеты, академии; - объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Обеспечение вооруженных сил | - объекты для хранения запасов материальных ценностей в мобилизационном резерве (хранилища, склады и т.д.) | 8.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Обслуживание автотранспорта | - наземные гаражи-стоянки открытого типа | 4.9 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *конфессиональные объекты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 3 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 80% |

* 1. СН – 2. Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Ритуальная деятельность | - кладбища (действующие, закрытые); - здания, сооружения и комплексы похоронного назначения (дома траурных обрядов, залы прощания); - объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) | 12.1 |
| Религиозное использование | - здания и сооружения, комплексы мемориального назначения, монументы, памятные знаки; - культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни; | 3.7 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа | 4.9 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Магазины | - магазины | 4.4 |

Вспомогательные виды использования:

* *мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *оранжереи;*
* *хозяйственные корпуса;*
* *общественные туалеты;*
* *парковки;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 га.;  2) минимальная площадь земельного участка – 2 500 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) для кладбищ традиционного захоронения и крематориев: 300 м до стен жилых домов; 300 м до объектов дошкольного образования, объектов начального общего и среднего (полного) общего образования; 2) для кладбищ для погребения после кремации: 100 м до стен жилых домов; 100 м до объектов дошкольного образования, объектов начального общего и среднего (полного) общего образования;  3) для колумбариев не менее 50 м до жилых зданий, территорий лечебных, детских учреждений, образовательных организаций, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений, садоводческих товариществ, коттеджной застройки, учреждений социального обеспечения населения; 4) для домов траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 30% для кладбищ; 80% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) здания, сооружения и комплексы похоронного назначения (дома траурных обрядов, залы прощания) общей площадью не более 500 кв. м; 2) объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) общей площадью не более 300 кв. м; 3) ограждение территории кладбища высотой не менее 2,0 м; 4) площадь мест захоронения от общей площади кладбища не более 70%; 5) культовые здания с совершением обрядов вместимостью не более 50 мест |

* 1. СН – 3. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Специальное пользование водными объектами | - водозаборные очистные сооружения, очистные сооружения; - административные здания и сооружения по обслуживанию водозаборных очистных сооружений | 11.2 |
| Обслуживание автотранспорта | - плоскостные автостоянки | 4.9 |
| Водный транспорт | - гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения;\ | 7.3 |
| Специальное пользование водными объектами | - станции аэрации, канализационные очистные сооружения; - административные здания и сооружения по обслуживанию станций аэрации | 11.2 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

Вспомогательные виды использования:

* *хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;*
* *парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования: не предусмотрены;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 100% для берегоукрепительных сооружений; 80% для иных объектов капитального строительства |

## Производственные зоны

* 1. ПК – 1. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Легкая промышленность | - производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности); - административные здания и офисы | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | - производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства); - административные здания и офисы | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | - производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.4 |
| Строительная промышленность | - производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.6 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Склады | - промышленные базы, - склады, - погрузочные терминалы; - склады противогололедных реагентов; - элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Специальная деятельность | - пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации; - снегоприемные пункты, снегоплавильные камеры; | 12.2 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - амбулатории, поликлиники | 3.4.2 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития | 4.7 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа; | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа, газонаполнительные станции; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы | 4.9.1 |
| Автомобильный транспорт | -депо общественного транспорта; -автопарки; -диспетчерские пункты | 7.2 |
| Приюты для животных | - ветеринарные лечебницы с содержанием животных; - виварии; - питомники; - кинологические центры; - приюты для животных | 3.10.2 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организаций и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, лаборатории | 3.9 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Водный транспорт | - берегоукрепительные сооружения | 7.3 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 4 этажей |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |

* 1. ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов V класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Легкая промышленность | - производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности); - административные здания и офисы | 6.3 |
| Автомобилестроительная промышленность | - производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства оборудования, частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей); - административные здания и офисы | 6.2.1 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты V класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Склады | - промышленные базы, - склады, - погрузочные терминалы; - склады противогололедных реагентов; - элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг; - типографии | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Специальная деятельность | - пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации; - снегоприемные пункты, снегоплавильные камеры; | 12.2 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - амбулатории, поликлиники | 3.4.2 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития | 4.7 |
| Обслуживание автотранспорта | автостоянки различного типа; - гаражи-стоянки различного типа; | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа, газонаполнительные станции; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; - отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; - депо общественного транспорта; - автопарки; - диспетчерские пункты; | 4.9.1 |
| Приюты для животных | - ветеринарные лечебницы с содержанием животных; - виварии, питомники; - кинологические центры | 3.10.2 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организации и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий | 3.9 |
| Магазин | - магазины | 4.4 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - автосалоны; - торгово-выставочные комплексы | 4.2 |
| Рынки | - торгово-складские базы; - центры оптовой и мелкооптовой торговли; - рынки по продаже автотранспортных средств | 4.3 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания); - химчистки; - прачечные | 3.3 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы, отели | 4.7 |
| Религиозное использование | - культовые здания и сооружения без проведения богослужений, в том числе часовни | 3.7 |
| Сельскохозяйственное использование | - теплицы; - оранжереи; - питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства | 1.0 |
| Водный транспорт | - речной порт | 7.3 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *бани, сауны;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 4 этажей |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |
| 5 | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка. |

* 1. ПК – 3. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы, отели | 4.7 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Склады | 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 продовольственные склады. | 6.9 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки;  - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; - отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; - депо общественного транспорта; - автопарки; - диспетчерские пункты; | 4.9.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | - автосалоны; - торгово-выставочные комплексы | 4.2 |
| Рынки | - торгово-складские базы; - центры оптовой и мелкооптовой торговли; - рынки по продаже автотранспортных средств | 4.3 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - амбулатории, поликлиники | 3.4.2 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | - АЗС различного типа; | 4.9.1 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты V класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания); - химчистки; - прачечные | 3.3 |
| Приюты для животных | - ветеринарные лечебницы с содержанием животных; | 3.10.2 |
| Магазин | - магазины; | 4.4 |
| Гостиничное обслуживание | -общежития; | 4.7 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,0 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |
| 5 | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка. |

* 1. ПК – 4. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Тяжелая промышленность | - производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов капитального строительства 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); - административные здания и офисы | 6.2 |
| Строительная промышленность | - производственно-коммунальные объекты III класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.6 |
| Энергетика | - производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов тепловых станций и других электростанций (ТЭЦ, ТЭС), размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства); - административные здания и офисы; - электроподстанции закрытого и открытого типа | 6.7 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты III класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Склады | - промышленные базы, - склады; - погрузочные терминалы; - доки; - склады противогололедных реагентов; - элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Специальная деятельность | - пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации; - резервуары для хранения воды, пруды-отстойники; | 12.2 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - амбулатории, поликлиники | 3.4.2 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 3.6 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития | 4.7 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа; - гаражи-стоянки различного типа | 4.9 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа, газонаполнительные станции; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; | 4.9 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организаций и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, лаборатории | 3.9 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | не более 4 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 80% |

* 1. ПК – 5. Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Строительная промышленность | - производственно-коммунальные объекты II класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.6 |
| Энергетика | - производственно-коммунальные объекты II класса вредности (размещение объектов тепловых станций и других электростанций (ТЭЦ, ТЭС), размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства); - административные здания и офисы; - электроподстанции закрытого и открытого типа | 6.7 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты II класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Склады | - промышленные базы; - склады; - погрузочные терминалы; - 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 |
| Обеспечение внутреннего порядка | - объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части | 8.3 |
| Специальная деятельность | - пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации; - мусороперерабатывающие заводы; | 12.2 |
| Стационарное медицинское обслуживание | - здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; - амбулатории, поликлиники | 3.4.2 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | - общежития | 4.7 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа - гаражи-стоянки различного типа | 4.9 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Строительная промышленность | - производственно-коммунальные объекты I класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.6 |
| Связь | - производственно-коммунальные объекты I класса вредности (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); - административные здания и офисы | 6.8 |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа, газонаполнительные станции; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; | 4.9.1 |
| Обеспечение научной деятельности | - здания научно-исследовательских организаций и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, лаборатории | 3.9 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | не более 4 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 80% |

## 5. Зона транспортной инфраструктуры

* 1. ТР-1. Зона автомобильного автотранспорта

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; - отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; - депо общественного транспорта; - автопарки; - диспетчерские пункты; | 4.9.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гостевые автостоянки;*
* *информационные центры, справочные и рекламные агентства;*
* *медпункты;*
* *объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;*
* *службы оформления заказов и билетов;*
* *участковые пункты полиции и охраны порядка;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |

**6.Зоны рекреационного назначения**

6.1. Р–1. Зона поселковых лесов

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковые леса, прочие территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *лесные массивы;*
* *лесопарки.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *прокат игрового и спортивного инвентаря;*
* *спортплощадки;*
* *игровые площадки, площадки для национальных игр;*
* *места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;*
* *пляжи;*
* *общественные туалеты;*
* *спасательные станции;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *площадки для мусоросборников;*
* *объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;*
* *детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;*
* *интернаты для престарелых;*
* *дома ребенка;*
* *тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;*
* *спортклубы, лодочные станции;*
* *объекты, связанные с отправлением культа.*
* *парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;*
* *объекты инженерного обеспечения.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 1 этажа |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 10% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка |

6.2. Р – 2. Зона поселкового озеленения

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Спорт | - бассейны (открытые или крытые); - спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы, скалодромы; - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - тиры; - трассы различных видов спорта | 5.1 |
| Культурное развитие | -летние театры, эстрады | 3.6 |
| Религиозное использование | - сооружения и комплексы мемориального назначения (монументы, памятные знаки) | 3.7 |
| Коммунальное обслуживание | - здания, сооружения для обслуживания территории парка, хранения оборудования инвентаря для уборки территории, места пребывания персонала;  - теплицы для выращивания цветов и саженцев; - здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, объекты по пожарной охраны | 3.1 |
| Развлечения | - танцевальные площадки, дискотеки; - аттракционы | 4.8 |
| Причалы для маломерных судов | - сооружения для причаливания яхт, катеров, лодок и других  маломерных судов; - лодочные станции, яхт-клубы (парусные центры) | 5.4 |
| Водный транспорт | - причальные стенки, пристани, пассажирские причалы; - гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения; - дебаркадеры | 7.3 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;*
* *участковые пункты полиции;*
* *общественные туалеты;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *оранжереи;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Спорт | - парк для экстремальных видов спорта | 5.1 |
| Общественное питание | - предприятия общественного питания | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различных типов | 4.9 |
| Развлечения | - аквапарки; - зоопарки; - дельфинарии | 4.8 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 1 этажа |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 10% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка; |

* 1. Р – 3. Зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Спорт | - пейнтбол; - биатлонно-лыжные комплексы, горнолыжные комплексы (открытые или крытые), лыжные комплексы (открытые или крытые); - конноспортивные комплексы (открытые или крытые); - спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - поля спортивные; - спортивные базы высших и средних специальных учебных заведений | 5.1 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *прокат игрового и спортивного инвентаря;*
* *места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;*
* *игровые площадки, площадки для национальных игр;*
* *спортплощадки;*
* *предприятия общественного питания;*
* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *площадки для мусоросборников;*
* *парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;*
* *объекты инженерного обеспечения.*

Условно-разрешенные виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Санаторная деятельность | - санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению и оздоровлению населения; - лечебно-оздоровительные лагеря | 9.2.1 |
| Туристическое обслуживание | - объекты отдыха и туризма, в том числе детские дачи, базы и дома отдыха, дома отдыха, туристические базы, пансионаты, не оказывающие услуги по лечению; - кемпинги, круглогодичные и летние лагеря | 5.2.1 |
| Обслуживание автотранспорта | - автостоянки различного типа | 4.9 |
| Питомники | - питомники; - цветочно-оранжерейные хозяйства | 1.17 |
| Охота и рыбалка | - дом охотника или рыболова | 5.3 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | 1) не более 2 этажей; |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | объекты основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования не должны превышать 50% от площади зоны |

6.4 Р–4. Зона зеленых насаждений особого назначения

В данной зоне не предусмотрено размещение объектов капитального строительства, а предоставление и использование земельных участков осуществляется в соответствии с целевым назначением.

## Зоны сельскохозяйственного использования

* 1. СХ-1. Зона коллективных садов и садово-огородных участков

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| 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 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Общественное управление | - здания органов правопорядка; | 3.8 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Магазины | - магазины | 4.4 |
| Обслуживание автотранспорта | - плоскостные автостоянки | 4.9 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *ветлечебницы без содержания животных;*
* *водозаборы;*
* *дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);*
* *емкости для хранения воды на индивидуальном участке;*
* *индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;*
* *лесозащитные полосы;*
* *общественные резервуары для хранения воды;*
* *площадки для мусоросборников;*
* *помещения для охраны коллективных садов;*
* *постройки для содержания мелких домашних животных;*
* *противопожарные водоемы;*
* *строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | до садового дома - 3 м; до других построек - 1 м; до стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Высота зданий:  для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.  для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 40% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) ограждения должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Устройство глухих ограждений допускается со стороны улиц и проездов; 2) магазины общей площадью не более 100 кв.м.; 3) плоскостные  автостоянки не более 10 машино-мест |

* 1. СХ-2. Зона сельскохозяйственных предприятий.

Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Сельскохозяйственное использование | - здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | - размещение зданий и сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | - здания и сооружения для осуществления научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 1.14 |
| Питомники | - питомники; - цветочно-оранжерейные хозяйства | 1.17 |
| 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 |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* административные помещения;
* хозяйственные корпуса;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
* лесозащитные полосы;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны;
* магазины по продаже производимой продукции;
* противопожарные водоемы.

Условно разрешенные виды использования не предусмотрены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3 000 кв.м.;  2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 2 этажа |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60 % |

**8. Зона подтопления и затопления**

* 1. ЗП. Зона подтопления и затопления (территории подверженные паводками, наводнениями, полноводьям)

В данной зоне не допускается:

* *образование новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей, социальных, производственных и коммунально-складских объектов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений;*
* *увеличение существующих приусадебных участков;*
* *узаконивание самовольных построек;*
* *строительство новых жилых домов и иных объектов капитального строительства;*
* *реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без существующих обоснований и согласований с соответствующими структурами;*
* *расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;*
* *расширение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонта автотранспорта;*
* *наличие животноводческих комплексов, скотомогильников, захоронений промышленных и бытовых отходов;*
* *использование навозных стоков на удобрение;*
* *использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;*
* *вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных вырубок);*
* *открытие карьеров строительных материалов;*
* *разведение и выпас скота;*
* *иные мероприятия.*

**Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства могут устанавливаться в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;

- зоны санитарной охраны;

- зоны особо охраняемых природных территорий;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;

- зоны подтопления и затопления;

- зоны ограниченного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории ([статьи](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229) 12 - 16 настоящих Правил) выделены следующие зоны:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные;

- зона особо охраняемых природных территорий;

- зона затопления 1% обеспеченности;

- водоохранные зоны;

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий ([статьи](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229) 12 - 16 настоящих Правил) правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьёй 17 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

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 Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

7. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

8. В случае расположения земельных участков в районе аэродрома на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным воздушным законодательством Российской Федерации.

9. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным [главой 3](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par240) настоящих Правил.