

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
"УСТЮЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"  
ПЕСТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

## **Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования "Устюцкое сельское поселение" Новгородского муниципального района Новгородской области в рамках своих полномочий осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории данного муниципального образования, основываясь на принципах законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства.

2. Регулирование землепользования и застройки на территории Устюцкого сельского поселения осуществляется посредством установления территориальных зон и градостроительных регламентов в составе настоящих правил землепользования и застройки, а также установления порядка применения настоящих правил землепользования и застройки физическими, юридическими и должностными лицами.

### **Статья 2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия), состав и порядок деятельности которой утверждается главой администрации Устюцкого сельского поселения, после вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, реализует отдельные полномочия, связанные с регулированием землепользования и застройки органами местного самоуправления. К данным полномочиям относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки, подготовка заключений по таким предложениям и направление данных заключений главе администрации Устюцкого сельского поселения;

2) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления таких разрешений лицам, указанным в пункте 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрение предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний по данному вопросу, подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования или об отказе предоставления таких разрешений и направление данных рекомендаций главе администрации Устюцкого сельского поселения;

3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления таких разрешений лицам, указанным в пункте 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрение предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний по данному вопросу, подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об

отказе предоставления таких разрешений и направление данных рекомендаций главе администрации Устюцкого сельского поселения;

4) иные полномочия, предусмотренные муниципальными правовыми актами.

## **Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### **Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Положения настоящей статьи не применяются в отношении земельных участков, на которые, в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не распространяется действие градостроительных регламентов и на земельные участки, для которых, в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на объекты капитального строительства, расположенные на таких земельных участках.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным в настоящих правилах землепользования и застройки, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может быть изменен только на вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом территориальной зоны, к которой отнесены данные земельные участки и объекты капитального строительства.

4. Изменение основного или вспомогательного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой основной или вспомогательный вид разрешенного использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если иное не установлено в федеральных законах.

5. Изменение основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

6. Изменение условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой условно разрешенный вид использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства после получения нового разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

7. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не может быть осуществлено в следующих случаях:

1) в случае, если после такого изменения размеры земельного участка не будут соответствовать градостроительному регламенту;

2) в случае, если после такого изменения параметры объекта капитального строительства не будут соответствовать градостроительному регламенту;

3) в случае, если на земельном участке расположены объекты, не соответствующие новому виду разрешенного использования (то есть отсутствующие в перечне объектов капитального строительства, разрешенных для размещения на земельных участках, установленном в градостроительном регламенте для нового вида разрешенного использования).

#### **Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков указанных в пункте 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и земельных участков, расположенных на землях, указанных в пункте 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках, осуществляется в соответствии с федеральными законами.

### **Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 5. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории Устюцкого сельского поселения осуществляется на основании настоящих правил землепользования и застройки и Генерального плана Устюцкого сельского поселения.

2. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке документации по планировке территории в части, не касающейся земельных участков, указанных в пункте 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и земельных участков, расположенных на землях, указанных в пункте 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 6. Применение правил землепользования и застройки при подготовке проектов планировки территорий**

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке проектов планировки территорий Устюцкого сельского поселения следующим образом:

1) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения должны устанавливаться с учетом необходимости обеспечения соответствия данных объектов и земельных участков для их размещения градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон;

2) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения должны устанавливаться с учетом необходимости обеспечения соответствия данных объектов и земельных участков для их размещения градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон;

3) характеристики планируемого развития территорий (в том числе параметры застройки), должны устанавливаться в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон.

## **Статья 7. Применение правил землепользования и застройки при подготовке проектов межевания территорий**

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке проектов межевания территорий Устюцкого сельского поселения следующим образом:

1) линии минимального отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, должны устанавливаться в соответствии с требованиями градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон о минимальных отступах от красных линий;

2) образуемые и изменяемые земельные участки, должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон о предельных размерах земельных участков;

3) границы образуемых и изменяемых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон (за исключением случаев, указанных в пункте 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации);

4) виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон.

## **Статья 8. Применение правил землепользования и застройки при подготовке градостроительных планов земельных участков**

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории Устюцкого сельского поселения, следующим образом:

1) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в составе градостроительного плана земельного участка определяются в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) информация о градостроительном регламенте в составе градостроительного плана земельного участка (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента) приводится в соответствии с настоящими правилами землепользования и застройки.

## **Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 9. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) вопросы о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки;

2) вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) вопросы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) иные вопросы, предусмотренные федеральными законами.

## **Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, определенном в федеральных законах, муниципальных правовых актах Устюцкого сельского поселения и настоящих правилах землепользования и застройки.

2. Общий порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки:

1) принятие решения о проведении публичных слушаний уполномоченным органом местного самоуправления Устюцкого сельского поселения;

2) информирование общественности о проведении публичных слушаний (размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в официальных средствах массовой информации Устюцкого сельского поселения и на официальном сайте Устюцкого сельского поселения в сети Интернет);

3) организация экспозиции материалов, выставленных на публичные слушания.

4) проведение собрания (собраний) по обсуждению предмета публичных слушаний в соответствии с установленным регламентом;

5) составление протокола результатов публичных слушаний;

6) составление заключения о результатах публичных слушаний и его публикация в официальных средствах массовой информации Устюцкого сельского поселения и на официальном сайте Устюцкого сельского поселения в сети Интернет.

## **Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 11. Общие положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки осуществляется по основаниям, предусмотренным федеральными законами. Порядок внесения изменений в настоящие правила землепользования и застройки определен федеральными законами.

2. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки должен содержать перечень изменений с приложением карты градостроительного зонирования или её фрагментов в новой редакции.

### **Статья 12. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании несоответствия генеральному плану поселения**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется на основании несоответствий настоящих правил землепользования и застройки Генеральному плану Устюцкого сельского поселения, возникших в результате внесения в данный генеральный план изменений, вызвавших в следующем:

1) в несоответствии территориальных зон и градостроительных регламентов функциональным зонам и параметрам их планируемого развития, установленным в генеральном плане;

2) в пересечении границ территориальных зон с границами населенных пунктов, установленными в генеральном плане;

3) в иных несоответствиях территориальных зон и градостроительных регламентов Генеральному плану Устюцкого сельского поселения.

### **Статья 13. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании утвержденной документации по планировке территории**

1. Внесение изменений в части уточнения установленных в градостроительных регламентах предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, осуществляемое на основании утвержденной документации по планировке территории, может производиться только путем выделения соответствующей территориальной зоны предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, определенных в документации по планировке территории.

### **Статья 14. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании несоответствия границ территориальных зон требованиям о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне**

1. Действие настоящей статьи распространяется только на земельные участки, образованные до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки.

2. В случае если границы территориальных зон не соответствуют требованиям федеральных законов о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, в результате чего какой-либо земельный участок отнесен к нескольким территориальным зонам, правообладатель данного земельного участка вправе:

1) осуществить раздел данного земельного участка или выдел из него нового земельного участка (земельных участков) в соответствии с границами территориальных зон;

2) инициировать подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей данный земельный участок;

3) инициировать устранение такого несоответствия органами местного самоуправления Устюцкого сельского поселения (результатом устранения такого несоответствия будет являться отнесение данного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен).

3. В случае если земельный участок пересекается границами территориальных зон и при этом не пересекается границами функциональных зон, установленных в Генеральном плане Устюцкого сельского поселения, уполномоченные органы местного самоуправления Устюцкого сельского поселения, в рамках совершенствования порядка землепользования и застройки на территории поселения, направляют в комиссию предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения данного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен.

4. В случае если земельный участок пересекается границами территориальных зон и при этом пересекается границами функциональных зон, установленных в Генеральном плане Устюцкого сельского поселения, глава администрации Устюцкого сельского поселения принимает решение о подготовке предложения о внесении изменений в Генеральный план Устюцкого сельского поселения в части отнесения данного земельного участка к одной из функциональных зон, в которых он расположен. После внесения данных изменений в генеральный план, глава администрации Устюцкого сельского поселения, в рамках приведения правил землепользования и застройки в соответствие данному генеральному плану, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения вышеуказанного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен.

5. Действия органов местного самоуправления Устюцкого сельского поселения, предусмотренные пунктами 3 и 4 настоящей статьи, осуществляются в случае, если правообладатель указанного в данных пунктах земельного участка, либо сами органы местного самоуправления Устюцкого сельского поселения, инициировали устранение несоответствия границ территориальных зон требованиям федеральных законов о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

## **Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

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

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

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

### **Статья 16. Использование земельных участков, применительно к которым были утверждены градостроительные планы, и объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках**

1. Использование земельных участков, применительно к которым, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, были утверждены градостроительные планы, а также использование объектов капитального строительства, расположенных (либо планируемых к размещению) на таких земельных участках, может осуществляться в соответствии с данными градостроительными планами (за исключением случая, указанного в пункте 2 настоящей статьи), либо в соответствии с новыми градостроительными планами.

2. В случае, если земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, или объекты капитального строительства, расположенные (либо планируемые к размещению) на таких земельных участках, не соответствуют градостроительным регламентам, установленным настоящими правилами землепользования и застройки, и их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия, градостроительные планы таких земельных участков утрачивают силу с даты вступления в силу настоящих правил землепользования и



застройки. Для данных земельных участков требуется получение новых градостроительных планов.

3. Использование земельных участков, образованных в результате объединения, раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, применительно к которым, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, были утверждены градостроительные планы, не может осуществляться в соответствии с данными градостроительными планами. Для образованных таким образом земельных участков требуется получение новых градостроительных планов.

4. Подготовка новых градостроительных планов применительно к земельным участкам, указанным в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, должна осуществляться в соответствии с настоящими правилами землепользования и застройки. Ранее выданные градостроительные планы земельных участков и градостроительные планы земельных участков, из которых образованы новые земельные участки, утрачивают силу со дня выдачи новых градостроительных планов.

### **Статья 17. Особенности применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Наименования, описания и коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах, применяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков.

3. Видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в градостроительных регламентах, соответствуют перечни объектов капитального строительства, разрешенных для размещения на земельных участках (далее – перечни). На земельных участках может размещаться одно или несколько зданий, строений, сооружений, упомянутых в данных перечнях. Размещение иных объектов капитального строительства не допускается.

В случае, если в градостроительном регламенте для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вместо перечня указан прочерк, строительство зданий, строений и сооружений на земельных участках с таким видом разрешенного использования не допускается.

Исключение составляют случаи, при которых для земельного участка с таким видом разрешенного использования дополнительно определен вспомогательный вид разрешенного использования. Строительство на территории данного земельного участка может осуществляться только в соответствии с перечнем, соответствующим такому вспомогательному виду разрешенного использования.

### **Статья 18. Особенности применения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Размеры образуемых и изменяемых земельных участков должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов о максимальной и минимальной площади земельных участков.

2. Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено

строительство зданий, строений, сооружений, определяются только в том случае, если красные линии установлены в проекте планировки территории.

3. В случае, если границы земельных участков совпадают с красными линиями, минимальные отступы от границ таких земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, равны минимальным отступам от красных линий.

4. Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства определяется в метрах по вертикали от максимальной планировочной отметки земли по периметру отмотки объекта капитального строительства до наивысшей точки конька или плоской кровли объекта капитального строительства.

Требования градостроительных регламентов в части предельной (максимальной) высоты объектов капитального строительства не распространяются на:

- 1) антенны;
- 2) вентиляционные и дымовые трубы;
- 3) шпили;
- 4) аттики;
- 5) балюстрады (ограждения);
- 6) выходы на кровлю максимальной площадью  $16 \text{ м}^2$  и высотой 2,5 м;
- 7) остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли;
- 8) машинные помещения лифтов высотой до 5 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. При этом площадь земельного участка, которая может быть застроена, определяется как сумма площадей горизонтальных сечений по внешним обводам объектов капитального строительства на уровне цоколей, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы.

В площадь земельного участка, которая может быть застроена, включается площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под таким зданием.

В случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах здания, площадь земельного участка, которая может быть застроена, определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу данного здания (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки.

## **ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 19. Территориальные зоны**

1. В настоящих правилах землепользования и застройки устанавливаются следующие территориальные зоны в границах Устюцкого сельского поселения:

#### **Жилые зоны.**

Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки;

#### **Общественно-деловая зона.**

ОД Зона обслуживания населения.

#### **Производственные зоны, зоны объектов инженерной инфраструктуры, зоны специального назначения.**

П-1 Деловая зона обслуживания производства и предприятий V класса опасности (с санитарно-защитной зоной 50 м);

П-2 Зона предприятий IV класса вредности и складов (с санитарно-защитной зоной 100 м);

СН Зона специального назначения (кладбища)

#### **Зоны сельскохозяйственного назначения.**

СХ-1 Зона сельскохозяйственного назначения.

СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов.

#### **Зоны особо охраняемых территорий и объектов.**

Р-1 Зона природных ландшафтов;

Р-2 Зона активного отдыха в парках.

#### **Зона водного фонда.**

ВФ Зона водного фонда.

#### **Земли лесного фонда.**

ЛФ Зона лесного фонда.

2. Территориальные зоны (равно как и градостроительные регламенты) не установлены на землях, покрытых поверхностными водами, и на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения.

## **Статья 20. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования Устюцкого сельского поселения включает в себя карту границ территориальных зон (приложение 1) и карту зон с особыми условиями использования территорий (приложение 2).

2. На карте градостроительного зонирования Устюцкого сельского поселения устанавливаются границы территориальных зон. Порядок установления территориальных зон и требования к границам территориальных зон определяются федеральными законами.

3. На карте градостроительного зонирования Устюцкого сельского поселения отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия, установленные в соответствии с действующим законодательством. Также на карте градостроительного зонирования отображаются границы Устюцкого сельского поселения и границы населенных пунктов в составе данного муниципального образования.

## **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 7. Жилые зоны**

#### **Статья 21. Градостроительные регламенты для жилых зон (Ж-1).**

Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков, объектов капитального строительства:

#### **Ж-1 — зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

Зона индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. индивидуальное жилищное строительство;
2. ведение личного подсобного хозяйства;
3. для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов не выше 3 этажей;
4. для строительства и эксплуатации спортивных сооружений;
5. для строительства и эксплуатации детских садов, иных объектов дошкольного воспитания;
6. для строительства и эксплуатации образовательных учреждений;
7. для строительства и эксплуатации пошивочных ателье, ремонтных мастерских бытовой техники, парикмахерских и иные подобных объектов обслуживания;
8. для строительства и эксплуатации почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
9. для строительства и эксплуатации аптек;
10. для строительства и эксплуатации стационарных магазинов;
11. для строительства и эксплуатации кафе, закусочных, столовых (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании;
12. для строительства и эксплуатации отделений, участковых пунктов полиции;
13. для строительства и эксплуатации строений для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.);
14. для строительства и эксплуатации библиотек, архивов, информационных центров;
15. для строительства и эксплуатации музеев, выставочных залов;
16. для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения;
17. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;
18. для строительства и эксплуатации индивидуальных гаражей;
19. для строительства и эксплуатации антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
20. для строительства и эксплуатации площадок для сбора мусора;
21. для строительства и эксплуатации противопожарных водоемов, резервуаров;
22. индивидуальные жилые дома;
23. жилые дома блокированной застройки;
24. многоквартирные жилые дома до 3 этажей;
25. сети инженерно - технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги;
26. спортивные сооружения;
27. детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
28. образовательные учреждения;

29. пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания,
30. почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
31. аптеки;
32. стационарные магазины;
33. кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании,
34. отделения, участковые пункты полиции;
35. строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.),
36. библиотеки, архивы, информационные центры,
37. музеи, выставочные залы,
38. объекты здравоохранения,
39. индивидуальные гаражи;
40. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
41. площадки для сбора мусора;
42. противопожарные водоемы, резервуары;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. временные сооружения торговли;
2. дома приема гостей (домашние-гостиницы), мини-гостиницы, базы отдыха;
3. объекты автомобильного сервиса;
4. для строительства и эксплуатации временных сооружений торговли;
5. для строительства и эксплуатации объектов автомобильного сервиса;
6. для строительства и эксплуатации домов приема гостей (домашних-гостиниц), мини-гостиниц, баз отдыха;
7. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
2. сады, огороды, теплицы, оранжереи;
3. индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
4. индивидуальные бани, надворные туалеты;
5. для строительства и эксплуатации хозяйственных построек, строений для содержания домашнего скота и птицы;
6. для садоводства, огородничества;
7. для строительства и эксплуатации индивидуальных резервуаров хранения воды, скважин для забора воды, колодцев;
8. для строительства и эксплуатации индивидуальных бань, надворных туалетов;

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

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
<b>1</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	
1.1	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" или "Для ведения личного подсобного хозяйства"	600 м <sup>2</sup>
1.2	с видом разрешенного использования "Магазины", "Общественное питание"	800 м <sup>2</sup>

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1.3	с другими видами разрешенного использования	не устанавливается
<b>2</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	
2.1	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" или "Для ведения личного подсобного хозяйства"	3000 м <sup>2</sup>
2.2	с видом разрешенного использования "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание", "Культурное развитие", "Религиозное использование", "Общественное управление", "Амбулаторное ветеринарное обслуживание", "Магазины", "Деловое управление" или "Общественное питание"	800 м <sup>2</sup>
2.3	с другими видами разрешенного использования	не устанавливается
<b>3</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
4.2	для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций	25 м
4.3	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	13,6 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства", "Для ведения личного подсобного хозяйства" или "Гостиничное обслуживание"	а) 30 % при размере земельного участка 800 м <sup>2</sup> и менее б) 20 % при размере земельного участка более 800 м <sup>2</sup>
6.2	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание":	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
	- в случае размещения на земельном участке иных объектов	80 %
6.3	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.4	с другими видами разрешенного использования	80 %
<b>7</b>	<b>Максимальная площадь объектов капитального строительства</b>	
7.1	предприятий розничной торговли, предприятий общественного питания, учреждений культуры	300 м <sup>2</sup>

## Глава 8. Общественно-деловые зоны

### Статья 22. Градостроительные регламенты для общественно-деловых, административно-торговых зон (ОД).

#### ОД – Зона обслуживания населения.

Зона обслуживания населения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров поселения и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

#### Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений общественно-делового назначения;
2. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;
3. для строительства и эксплуатации многоквартирных и индивидуальных жилых домов до 5 этажей;
4. административные здания, офисы;
5. общественные организации;
6. банки, отделения банков, страховые компании;
7. адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;
8. отделения и пункты полиции;
9. отделения связи, почтовые отделения;
10. гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства;
11. музеи, выставочные залы, художественные салоны;
12. зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, клубы (дома культуры), центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
13. залы аттракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;
14. кинотеатры, библиотеки;
15. спортивные клубы, спортивные залы и площадки;
16. магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;
17. предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны);
18. рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;



19. дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания;
20. жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
21. аптеки, больницы и поликлиники, травмопункты, центры медицинской консультации и психологической реабилитации населения;
22. среднеэтажная смешанная жилая застройка до 5 этажей, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
23. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
24. площадки для сбора мусора;
25. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
26. сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги;

**Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. общежития;
2. хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов;
3. объекты, связанные с отправлением религиозных культов;
4. коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически-чистое или V класса вредности);
5. объекты розничной торговли «с колес»;
6. бани, сауны;
7. автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
8. общественные туалеты;
9. для строительства и эксплуатации общежитий;
10. для строительства и эксплуатации интернатов для престарелых и инвалидов;
11. для строительства и эксплуатации мастерских, мелкого производства;
12. для строительства и эксплуатации бань, саун;
13. для строительства и эксплуатации автозаправочных станций, авторемонтных и сервисных мастерских;
14. для строительства и эксплуатации общественных туалетов.
15. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;
2. подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
3. скверы и участки зеленых насаждений.

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

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
---	--------------------------------	---

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
2	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
3	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
4	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
4.2	для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций	25 м
4.3	для пожарных депо	10 м
4.3	для других объектов капитального строительства	5 м
5	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	12 м
6	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание"	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
	- в случае размещения на земельном участке иных объектов	80 %
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.2	с другими видами разрешенного использования	80 %

## Глава 9. Зоны производственных предприятий

**Статья 23. Деловая зона обслуживания производства и предприятий V класса опасности П-1 (с санитарно-защитной зоной 50 м)** Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов, разрешенных для строительства и эксплуатации в данной зоне;
2. клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
3. библиотеки, архивы, информационные центры,
4. музеи, выставочные залы,
5. спортплощадки,
6. аптеки,
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания,
9. почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
10. бани,
11. кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании,
12. административные организации, офисы, конторы,
13. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,
14. научные, проектные и конструкторские организации включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
15. издательства и редакционные офисы с типографиями,
16. компьютерные центры,
17. объекты, связанные с отправлением культа,
18. коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
19. автомойки,
20. площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
21. трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
22. парки грузового автомобильного транспорта,
23. таксопарки, представление в аренду автомобилей,
24. авторемонтные предприятия,
25. железнодорожные вокзалы,
26. автовокзалы.
27. предприятия V класса вредности, санитарно-защитная зона - 50 м:
28. логистические центры,
29. технопарки,
30. химические предприятия и производства,
31. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
32. производства строительной промышленности,
33. производства по обработке древесины,

34. текстильные производства и производства легкой промышленности,
35. производства по обработке животных продуктов,
36. производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
37. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
38. канализационные очистные сооружения,
39. сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,
40. предприятия IV класса вредности, санитарно-защитная зона - 100 м:
41. химические предприятия и производства,
42. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
43. производства строительной промышленности,
44. производства по обработке древесины,
45. текстильные производства и производства легкой промышленности,
46. производства по обработке животных продуктов,
47. производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
48. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
49. канализационные очистные сооружения,
50. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
51. площадки для сбора мусора;
52. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
53. сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги.
54. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов, разрешенных для строительства и эксплуатации в данной зоне;
2. общежития, связанные с производством и образованием,
3. заведения среднего специального образования,
4. высшие учебные заведения,
5. спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без),
6. универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
7. станции скорой помощи,
8. ветеринарные приемные пункты,
9. киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
10. общественные туалеты,
11. магазины в отдельно стоящем здании;
12. магазины встроенные и пристроенные;
13. отделения милиции,
14. порты, причалы, портовые сооружения,
15. автозаправочные станции,
16. кладбища,
17. крематории,
18. тюрьмы,
19. объекты военного назначения.
20. автосалоны по продаже и обслуживанию
21. склады

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;
2. подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки;
3. скверы и участки зеленых насаждений.

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

<b>№</b>	<b>Предельные размеры и параметры</b>	<b>Значения предельных размеров и параметров</b>
<b>1</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>2</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>3</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения	0 м
4.2	для пожарных депо	10 м
4.3	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	12 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание"	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
	- в случае размещения на земельном участке иных	80 %

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	объектов	
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.3	с другими видами разрешенного использования	80 %
<b>7</b>	<b>Минимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
7.1	с видом разрешенного использования "Тяжелая промышленность", "Автомобилестроительная промышленность", "Легкая промышленность", "Фармацевтическая промышленность", "Пищевая промышленность", "Строительная промышленность", "Энергетика" или "Склады"	20 %
7.2	с другими видами разрешенного использования	не устанавливается

#### **Статья 24. Зона предприятий IV класса вредности и складов П-2 (с санитарно-защитной зоной 100 м)**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-II классов опасности и иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения;
2. для строительства и эксплуатации научных, конструкторских организаций, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
3. для строительства и эксплуатации химических предприятий и производств;
4. для строительства и эксплуатации производств строительной промышленности;
5. для строительства и эксплуатации металлургических, машиностроительных и металлообрабатывающих предприятий и производств;
6. для строительства и эксплуатации производств по обработке древесины;
7. для строительства и эксплуатации текстильных производств и производств легкой промышленности;
8. для строительства и эксплуатации производство по обработке животных продуктов;
9. для строительства и эксплуатации пищевых продуктов и вкусовых веществ;
10. для строительства и эксплуатации иных объектов, разрешенных для строительства и эксплуатации в данной зоне;
11. объекты здравоохранения,
12. научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
13. химические предприятия и производства,
14. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
15. производства строительной промышленности,
16. производства по обработке древесины,

17. текстильные производства и производства легкой промышленности,
18. производства по обработке животных продуктов,
19. производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
20. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
21. канализационные очистные сооружения,
22. сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,
23. предприятия IV класса вредности, санитарно-защитная зона - 100 м:
24. химические предприятия и производства,
25. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
26. производства строительной промышленности,
27. производства по обработке древесины,
28. текстильные производства и производства легкой промышленности,
29. производства по обработке животных продуктов,
30. производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
31. санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
32. канализационные очистные сооружения,
33. автостанции;
34. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
35. площадки для сбора мусора;
36. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
37. сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги.
38. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов, разрешенных для строительства и эксплуатации в данной зоне;
2. библиотеки, архивы, информационные центры,
3. коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
4. площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
5. трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
6. парки грузового автомобильного транспорта,
7. таксопарки, представление в аренду автомобилей,
8. авторемонтные предприятия,
9. автомойки,
10. автосалоны по продаже и обслуживанию
11. железнодорожные вокзалы,
12. автовокзалы,
13. порты, причалы, портовые сооружения,
14. автозаправочные станции,
15. производственная деятельность и коммунальное инженерно-техническое обеспечение:
16. предприятия III класса опасности, санитарно-защитная зона - 300 м,
17. предприятия и производства,
18. склады

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;
2. подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки;
3. скверы и участки зеленых насаждений.

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

<b>№</b>	<b>Предельные размеры и параметры</b>	<b>Значения предельных размеров и параметров</b>
<b>1</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>2</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>3</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения	0 м
4.2	для пожарных депо	10 м
4.3	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	12 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание"	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
	- в случае размещения на земельном участке иных объектов	80 %



№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.3	с другими видами разрешенного использования	80 %
<b>7</b>	<b>Минимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
7.1	с видом разрешенного использования "Тяжелая промышленность", "Автомобилестроительная промышленность", "Легкая промышленность", "Фармацевтическая промышленность", "Пищевая промышленность", "Строительная промышленность", "Энергетика" или "Склады"	20 %
7.2	с другими видами разрешенного использования	не устанавливается

## **ГЛАВА 10. Градостроительные регламенты для зон специального назначения.**

### **Статья 25. СН-Зона специального назначения**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, иных объектов разрешенных данным видом использования;  
действующие кладбища;  
кладбища, закрытые на период консервации;  
крематории;  
мемориальные парки,  
объекты, связанные с отправлением культа,  
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей,  
свалки твёрдых бытовых отходов;  
свалки твёрдых бытовых отходов, закрытые на период консервации;  
киоски, временные павильоны розничной торговли,  
оранжереи,  
стоянки автомобилей,  
аллеи, скверы;  
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  
площадки для сбора мусора;  
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);  
сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги.  
связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации объектов, разрешенных данным видом использования;  
оборотные площадки городского пассажирского транспорта;  
объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

общественные туалеты.  
для строительства и эксплуатации объектов, разрешенных данным видом использования.

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

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1	Минимальная площадь земельных участков	не устанавливается
2	Максимальная площадь земельных участков	не устанавливается
3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
3.1	Религиозное использование	3 м
3.2	Земельные участки (территории) общего пользования	для автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений - 0 м, для других объектов капитального строительства - 3 м
3.3	Ритуальная деятельность	3 м
3.4	Коммунальное обслуживание	для объектов инженерно-технического обеспечения - 0 м; для хозяйственных построек - 1 м; для других объектов капитального строительства - 3 м
3.5	Обслуживание автотранспорта	для автостоянок - 0 м; для других объектов капитального строительства - 3 м
4	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
4.1	Религиозное использование	5 м
4.2	Земельные участки (территории) общего пользования	для автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений - 0 м,

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
		для других объектов капитального строительства - 5 м
4.3	Ритуальная деятельность	для объектов похоронного назначения (кладбищ) - 6 м; для других объектов капитального строительства - 5 м
4.4	Коммунальное обслуживание	для объектов инженерно-технического обеспечения - 0 м; для других объектов капитального строительства - 5 м
4.5	Обслуживание автотранспорта	для автостоянок - 0 м; для других объектов капитального строительства - 5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	
5.1	Религиозное использование	объектов для отправления религиозных обрядов - 15 м; для других объектов капитального строительства - 6 м
5.2	Земельные участки (территории) общего пользования	4 м
5.3	Ритуальная деятельность	объектов для отправления религиозных обрядов - 15 м; для других объектов капитального строительства - 6 м
5.4	Коммунальное обслуживание	4 м
5.5	Обслуживание автотранспорта	4 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	Религиозное использование	80 %
6.2	Земельные участки (территории) общего пользования	5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"; 0 % в иных случаях
6.3	Ритуальная деятельность	80 %
6.4	Коммунальное обслуживание	100%
6.5	Обслуживание автотранспорта	80%

## Глава 11. Зоны сельскохозяйственного использования

### Статья 26. Зона сельскохозяйственного назначения СХ-1

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами). Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются (СХ-1).

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного

назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

<b>СХ.1</b>	<b>зона сельскохозяйственных угодий и объектов сельскохозяйственного назначения.</b>
-------------	--

Назначение территории для сельскохозяйственных угодий:

- пашня;
- сенокосы;
- пастбища;
- земли занятые многолетними культурами (сады).

Градостроительные регламенты не устанавливаются.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для объектов сельскохозяйственного назначения:**

1. для ведения сельского хозяйства.
2. для сельскохозяйственного производства.
3. здания, строения, сооружения, используемые для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).
4. для иных сельскохозяйственных целей (в том числе земельные участки для научно-исследовательских и учебных целей).
5. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
6. площадки для сбора мусора;
7. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
8. сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения;
9. для крестьянского (фермерского) хозяйства.

**Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. общественные туалеты.
2. для строительства и эксплуатации общественных туалетов.
3. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;
2. артезианские скважины для технического водоснабжения,
3. водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

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

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1	Минимальная площадь земельных участков	не устанавливается
2	Максимальная площадь земельных участков	не устанавливается
3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство	

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	<b>зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
4.2	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	6 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"	100 %
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.3	с другими видами разрешенного использования	80 %

## **Статья 27. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов СХ-2**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. для дачного хозяйства.
2. для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
3. для ведения сельского хозяйства.
4. для сельскохозяйственного производства.
5. для крестьянского (фермерского) хозяйства.
6. для сельскохозяйственного использования.
7. для садоводства и огородничества.
8. для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью).
9. для строительства и эксплуатации антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
10. для строительства и эксплуатации площадок для сбора мусора;
11. для строительства и эксплуатации объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

12. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог.

13. здания, строения, сооружения, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).

14. для иных сельскохозяйственных целей (в том числе земельные участки для научно-исследовательских и учебных целей).

15. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

16. площадки для сбора мусора;

17. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

18. сети инженерно-технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги.

#### **Условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

общественные туалеты.

для строительства и эксплуатации общественных туалетов.

связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;

артезианские скважины для технического водоснабжения,

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,

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

1. Минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего здания, строения, сооружения, дачи - 600 м<sup>2</sup>.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с пожарными и санитарными требованиями.

4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька кровли - не более 10 м<sup>2</sup>.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька кровли – не более 7 м.

5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц должны быть ограждения, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности в соответствии с федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения – 3 метра;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
- от других построек – 1 метр;
- от стволов деревьев:
- высокорослых – 4 метра;
- среднерослых – 2 метра;
- от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- до душа, бани (сауны) – 8 метров;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка
- с основным видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» 80%;
  - с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас":
    - а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"
    - б) 0 % в иных случаях;
  - с другими видами разрешенного использования:
    - «Коммунальное обслуживание» 100%
    - «Обслуживание автотранспорта» 80%

## **Глава 12. Рекреационные зоны**

### **Статья 28. Территориальная зона Р-1**

**Р-1 - Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки 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, 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 земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, иных объектов, разрешенных данным видом использования;
2. места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
3. пляжи,
4. зоопарки, зооуголки,
5. спортплощадки,
6. киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
7. общественные туалеты,
8. не капитальные строения для кафе и закусочных,
9. водозаборы.
10. сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
11. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
12. парки, скверы, бульвары, используемые в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.
13. плоскостные спортивные сооружения;



14. для строительства и эксплуатации плоскостных спортивных сооружений;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации баз отдыха;
2. базы отдыха.
3. связь – объекты связи, радиовещания, телевидения

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. для строительства и эксплуатации парковок легковых автомобилей ;
2. 1 место парковки легковых автомобилей на 0.5 га территории парка.

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

<b>№</b>	<b>Предельные размеры и параметры</b>	<b>Значения предельных размеров и параметров</b>
<b>1</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>2</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
<b>3</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
<b>4</b>	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов связи, радиовещания, телевидения.	0 м
4.2	для других объектов капитального строительства	5 м
<b>5</b>	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	6 м
<b>6</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"	100 %
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	"Запас"	"Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.3	с другими видами разрешенного использования	80 %

## **Статья 29. Территориальная зона ТР-2**

### **Р-2 - Зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки 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, 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.

В соответствии со ст. 41 Лесного кодекса Российской Федерации леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности.

При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации – Новгородской области (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений.

На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты.

Для осуществления рекреационной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам - в аренду.

Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

лесопарки, лугопарки,  
парки, скверы, бульвары,  
лагеря и базы отдыха.

#### **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;

- регулируемая рубка леса,
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе,
- пляжи,
- зоопарки,
- дачи детских дошкольных учреждений,
- дома отдыха,
- профилактории, санатории,
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- интернаты для престарелых,
- спортплощадки,
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без),
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
- тренировочные базы,
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- ветеринарные приемные пункты,
- больницы, госпитали общего типа,
- кладбища,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и обслуживания,
- общественные туалеты,
- не капитальные строения для кафе и закусочных,
- объекты религиозных организаций,
- водозаборы,
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани,
- лодочные и спасательные станции,
- водоотведение в водные объекты,
- локальные очистные сооружения сточных вод.
- подстанции
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- связь – объекты связи, радиовещания, телевидения.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, разрешенных данным видом использования;

- парковки легковых автомобилей.

Параметры:

Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500 - 1000 м<sup>2</sup> на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя.

Существующие массивы городских, сельских лесов допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования. При этом следует сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории и проектировать из расчета 7 - 10 машиномест на 100 одновременных посетителей. Минимальные размеры мест хранения легковых автомобилей следует

принимать: длина места стоянки — 5,0 м, ширина — 2,3 м (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками — 3,5 м).

При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека); СП 42.13330.2011). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

**Примечание:**

Планировку территории выполнить в соответствии со СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1	<b>Минимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
2	<b>Максимальная площадь земельных участков</b>	не устанавливается
3	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
4	<b>Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
4.2	для других объектов капитального строительства	5 м
5	<b>Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства</b>	4 м
6	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</b>	
6.1	с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"	100 %
6.2	с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
6.3	с другими видами разрешенного использования	80 %

## ГЛАВА 13. Градостроительные регламенты для зон водного фонда.

### Статья 30. ВФ - Зона водного фонда

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

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

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

3. За пределами территорий населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев, озер, водохранилищ, магистральных или межхозяйственных каналов, прибрежной защитной полосы, болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков, прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), а также границы прибрежных защитных полос устанавливается в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

6. 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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

7. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 5 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

ванн.

8. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 10 января 2009 г. № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

9. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, запрещаются проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

## **ГЛАВА 14. Градостроительные регламенты для зон лесного фонда.**

### **Статья 31. ЛФ-Зона лесного фонда.**

Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 ст.101 Земельного кодекса РФ).

### **Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР) и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты распространяются ограничения.

Эти ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Областным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на территории Новгородской области» от 5 января 2004 года N 226-ОЗ, принятым Постановлением Новгородской областной Думы от 17.12.2003 N 589-III ОД, и применяются ко всем объектам культурного наследия независимо от характера использования и степени сохранности.

2. Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения;

произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты (приложение 2) выделена зона охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР).

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР) устанавливается особый режим использования земель. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

### **Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, иных зон с особыми условиями использования территорий.**

В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Постановлением Правительства РФ

от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

#### **Санитарно-защитные зоны:**

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

Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой поселения.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

#### **Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.**

В соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30 марта 1999 г. 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти Новгородской области при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам. Границы и режим зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются органами исполнительной власти Новгородской области при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах охранных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
- складирование навоза и мусора,



- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,
- размещение стоянок транспортных средств,
- проведение рубок лесных насаждений

**Статья 34. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок.**

На селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой - не более 1500 м.

Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе, %:

- жилые районы ..... 25
- промышленные и коммунально-складские зоны (районы) ..... 25
- общегородские и специализированные центры ..... 5
- зоны массового кратковременного отдыха ..... 15

Примечания. 1. Допускается предусматривать сезонное хранение 10 - 15% парка легковых автомобилей в гаражах и на открытых стоянках, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.

(табл.16 Приложение, N 123-ФЗ от 22 июля 2008 г. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

Противопожарные расстояния от мест организованного хранения и обслуживания транспортных средств:

Здания, до которых определяются противопожарные расстояния	Противопожарные расстояния до соседних зданий, метры					
	от коллективных гаражей и организованных открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания автомобилей	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10 (12)	10 (12)	15	25	15	20
Границы земельных участков общеобразовательных учреждений и дошкольных образовательных учреждений	15	25	25	50	50	50
Границы земельных участков лечебных учреждений стационарного типа	25	50	50	50	50	50

Примечание. В скобках указаны значения для гаражей III и IV степеней огнестойкости.

**ГЛАВА 15. ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛИ, НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**Статья 35. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и не устанавливается.**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

3. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

### **Статья 36. Состав и назначение территорий общего пользования.**

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

2. На карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты, отражены:

– территории общего пользования – парков, набережных, скверов, бульваров;

– территории природных ландшафтов общего пользования, предназначенные для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения;

– территория транспортных и инженерных инфраструктур, ограниченная красными линиями;

– территории специального назначения

– земли лесного фонда

– земли водного фонда

1. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

2. Планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

3. Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется с Градостроительным кодексом РФ.

## **Глава 16. Заключительные положения.**

**Статья 37. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Устюцкого сельского поселения.**

За нарушение законодательства Правил, виновные лица могут быть привлечены к дисциплинарной, административной, гражданско-правовой и уголовной ответственности.

**Статья 38. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Устюцкого сельского поселения.**

1. Настоящие Правила вступают в силу после официального опубликования и размещения на официальном сайте в сети «Интернет».

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.