**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЛАДУШКИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»**

Изложить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ладушкинский городской округ» в следующей редакции:

**«Введение**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ладушкинский городской округ» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом городского округа, разработанном в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Ладушкинского городского округа, с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории городского округа, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила устанавливают в городском округе правовую систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны с установлением градостроительного регламента.

1. Действие Правил распространяется на всю территорию городского округа.

4. При использовании и застройке земельных участков положения настоящих Правил обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЛАДУШКИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1. Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Ладушкинский городской округ» (далее по тексту - Правила):

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зоны охраны объекта культурного наследия** – зоны, которые устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, в том числе):

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

***зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

***зона охраняемого природного ландшафта*** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

**защитные зоны объекта культурного наследия –**  территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ требования и ограничения) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**объекты культурного наследия** – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями настоящего Кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**количество этажей** - количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключением помещений и междуэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м и помещений подполья;

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

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

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

**линии градостроительного регулирования** - границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;

**линии регулирования застройки** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка;

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

**машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

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

**планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки документации по планировке территории, в том числе проектов планировки территории и проектов межевания территории, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов таких поселений, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

**этажность здания** - число надземных этажей, в том числе технический этаж (высотой более 1.8 м), мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

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

**Статья 2. Назначение, область применения и содержание Правил**

1. Правила разработаны в целях:

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

2) создания условий для планировки территории городского округа;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

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

2. Настоящие правила применяются:

1) при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2) при принятии решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд;

3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) при осуществлении государственного надзора и муниципального контроля за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;

7) при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Настоящие Правила не применяются:

1) при благоустройстве территории;

2) при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

4. Требования градостроительных регламентов, устанавливаемых настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

**Статья 3. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**Статья 4. Общие положения о градостроительном зонировании территории городского округа**

1. Правила как документ градостроительного зонирования включают:

1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил) включает в себя содержащие положения:

1) о регулировании землепользования и застройки;

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

3) о подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городском округе;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На картах градостроительного зонирования (часть II) отображаются:

1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;

2) границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа;

3) территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

4) границы зон с особыми условиями использования территорий (на отдельных картах);

5) объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия.

5. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

5. Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне, границы территориальных зон не могут пересекать границы земельных участков.

6. В градостроительных регламентах (часть III Правил) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые включают:

1) основные виды разрешенного использования - виды разрешенного использования, которые правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;

2) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном законодательством и статьей 15 настоящих Правил;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - виды, которые могут применяться только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования на территории одного земельного участка и осуществляемые совместно с ними, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Применение вспомогательных видов разрешенного использования допускается при соблюдении следующих условий:

1) вспомогательные виды разрешенного использования должны быть выбраны из числа видов, не установленных в качестве основных или условно разрешенных видов использования для территориальной зоны, в которой находится земельный участок;

2) вспомогательный вид разрешенного использования не может реализовываться без реализации основного вида разрешенного использования и должен осуществляться только совместно с разрешенными основными и условно разрешенными видами использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) в случае если выбранный вспомогательный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, то их строительство может опережать во времени реализацию основных, условно разрешенных видов разрешенного использования (но не может быть единственным фактическим использованием земельного участка или объекта капитального строительства).

6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя:

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

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (отступы, определяемые при соблюдении требований технических регламентов), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе:

- минимальный отступ зданий от красных линий улиц, проездов и дорог;

- минимальный отступ от зданий до границ смежных участков;

3) предельное количество надземных этажей (этажность) или предельная высота зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства, ко всей площади земельного участка, где определение площади застройки зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил в зависимости от вида объекта капитального строительства;

5) максимальный процент озеленения земельного участка.

6.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

7. В градостроительных регламентах указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, ранее установленные в предусмотренном законодательством порядке. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к другим условиям использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. При внесении в настоящие Правила изменений, связанных с учетом измененных в установленном порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания не проводятся.

8. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

9. При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

**Статья 5. Перераспределение полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области**

Полномочия органов местного самоуправления городского округа и органов государственной власти Калининградской области в области градостроительной деятельности перераспределены в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, в соответствии с Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области».

**Статья 6. Полномочия Правительства Калининградской области в области градостроительной деятельности**

1. Правительство Калининградской области осуществляет следующие полномочия органов местного самоуправления Калининградской области в области градостроительной деятельности:

1) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Законом Калининградской области от 05 июля 2017 года № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области» состава, порядка подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Калининградской области, порядка подготовки изменений и внесения их в такие документы;

2) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных образований Калининградской области;

3) подготовка и утверждение правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области;

4) установление в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Калининградской области 05 июля 2017 года № 89 «О градостроительной деятельности на территории Калининградской области» требований к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области;

5) определение порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них;

6) подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, внесение изменений в такие документы;

7) установление порядка подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области;

8) утверждение документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области в случаях, когда утверждение указанной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отнесено к компетенции органов местного самоуправления.

2. Уполномоченные Правительством Калининградской области органы государственной власти Калининградской области осуществляют следующие полномочия органов местного самоуправления Калининградской области в области градостроительной деятельности:

1) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отнесена к компетенции органов местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области;

5) определение использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, когда федеральными законами определение использования указанных земельных участков отнесено к компетенции органов местного самоуправления;

6) принятие решения об отсутствии необходимости подготовки генерального плана сельского поселения и о подготовке правил землепользования и застройки сельского поселения при наличии условий, установленных частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, муниципального района;

8) установление размера платы за предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

9) подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, за исключением случаев подготовки, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков в целях строительства и реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

3. Правительство Калининградской области или уполномоченные им исполнительные органы государственной власти Калининградской области осуществляют иные полномочия в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки, предусмотренные законами Калининградской области, иными нормативными, правовыми актами Калининградской области.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования**

1. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют полномочия по:

1) подготовке, регистрации и выдаче градостроительного плана земельного участка, выдаче разрешения на строительство, выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории городского округа;

2) принятию решения об установлении или изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования, решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

3) предоставлению (распоряжению) земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

4) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

5) принятию решений о проведении аукционов на право заключения договоров:

- о развитии застроенных территориях;

- об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

- о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

6) определению начальной цены предмета аукциона, суммы задатка и существенных условий договора;

7) созданию условий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе органов местного самоуправления;

8) организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Генерального плана, по проекту изменений в Генеральный план;

9) организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки;

10) организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории;

11) организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

12) принятию решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

14) принятию решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

15) осуществлению муниципального земельного контроля и установлению порядка его осуществления.

Органы местного самоуправления городского округа осуществляют иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Калининградской области к полномочиям органов местного самоуправления городского округа.

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области (далее – Комиссия) в своей деятельности руководствуется законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области, утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования Калининградской области и муниципальных образований Калининградской области, документами градостроительного зонирования муниципальных образований Калининградской области.

2. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утвержден приказом Агентства от 03.04.2017 № 50 «Об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области».

4. Организационное, правовое, документационное и иное обеспечение деятельности Комиссии осуществляется Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее – Агентство).

5. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) рассматривает предложения заинтересованных лиц по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области, о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области;

2) в срок, не позднее 30 календарных дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Калининградской области, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения;

3) направляет заключение, указанное в подпункте 2 настоящего пункта, в Агентство для подготовки проекта приказа Агентства о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Калининградской области или об отклонении предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Калининградской области с указанием причин отклонения;

4) обеспечивает во взаимодействии с Агентством разработку проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области, внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) направляет проекты правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области, внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области в соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Калининградской области для организации общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, предусмотренном статьями 5.1, 28, 33, частями 12, 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) участвует в проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области, по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области в порядке, предусмотренном статьями 5.1, 28, 33, частями 12, 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

7) представляет проекты правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области, проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области с учетом протоколов общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний в Агентство для подготовки проекта постановления Правительства Калининградской области об утверждении соответствующего проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Калининградской области, проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Калининградской области, либо для принятия приказа Агентства об отклонении представленного проекта и о направлении его на доработку.

6. В целях реализации полномочий Комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

Члены комиссии, являющиеся представителями органов местного самоуправления Калининградской области, приглашаются на заседания комиссии и участвуют в голосовании только по вопросам, относящимся к территории (части территории) муниципального образования Калининградской области, представителем которого они являются.

**ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 9. Землепользование и застройка на земельных участках, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков и территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории городского округа.

5. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон, за исключением земельных участков и территорий для которых градостроительные регламенты в соответствии с федеральным законодательством не устанавливаются.

6. Действия установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и (или) их части объекты капитального строительства, расположенные в границах соответствующих территориальных зон, за исключением тех, что:

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

2) расположены в границах территорий общего пользования, т.е. территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

3) предназначены для размещения линейных объектов (линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), трубопроводов, автомобильных дорог, железнодорожных линий и других подобных сооружений) и (или) заняты линейными объектами;

4) предоставлены для добычи полезных ископаемых.

7. При соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться:

1) электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д., объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости;

2) инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты связи;

3) отдельно расположенные (вне территорий садоводческих товариществ) участки для ведения огородничества, предназначенные для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, переданные в пользование гражданам до введения в действие Правил, предоставляемые в аренду сроком до 3 лет без права возведения зданий и сооружений, изменения разрешенного использования;

4) элементы улично-дорожной сети;

5) открытые парковки (автостоянки);

6) общественные туалеты, площадки для установки мусоросборных контейнеров;

7) мемориальные комплексы, памятные объекты (знаки);

8) братские могилы, захоронения;

9) спортивные, детские площадки, скверы.

8. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа зданий до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами (красные линии проездов), который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройство мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства; новых этажей в существующем объеме здания) существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов, расположенных на территориях садоводческих товариществ), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие Правил.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

Минимальные отступы от границ земельного участка могут не применяться в условиях реконструкции объектов капитального строительства, построенных ранее на законных основаниях, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды.

9. Парковки, необходимые для обслуживания объектов капитального строительства, размещаются в границах отведенного земельного участка.

10. Минимальное количество парковочных мест для хранения индивидуального транспорта определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

11. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном законодательством, статьей 15 настоящих Правил.

12. При осуществлении градостроительной деятельности на территории городского округа наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2017 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования городского округа (далее – нормативы градостроительного проектирования), а также иные муниципальные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

13. Площади земельных участков, отводимых для подстанций, распределительных и секционирующих пунктов с высшим напряжением от 6 до 20 кВ, должны быть не больше значений, приведенных в таблице № 1.

Таблица № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Типы подстанций, распределительных и секционирующих пунктов | Площади отводимых земельных участков (кв. м) |
| 1. | Мачтовая подстанция мощностью от 25 до 250 кВА | 50 |
| 2. | Комплектные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630 кВА | 50 |
| 3. | Комплектные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630 кВА | 80 |
| 4. | Подстанция с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630 кВА | 150 |
| 5. | Распределительные пункты наружной установки | 250 |
| 6. | Распределительные пункты закрытого типа | 200 |
| 7. | Секционные пункты | 80 |

14. Максимальный размер земельного участка для размещения объектов капитального строительства, под существующими объектами капитального строительства, в том числе под существующими объектами индивидуального жилищного строительства, может устанавливаться на основании утвержденного проекта межевания территории с учетом фактического использования земельного участка.

**Статья 10. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах городского округа, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 9 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такового вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов;

3) предоставления разрешения в случае, если новый вид разрешенного использования отнесен к условно разрешенным, или необходимо отклонение от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

Для любого объекта капитального строительства разрешенным является то использование, которое указано в градостроительном регламенте, как соответствующее виду разрешенного использования земельного участка, на котором располагается данный объект капитального строительства.

**Статья 11. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не устанавливается**

1. Использование земельных участков и их частей, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти с учетом положений пунктов 4 - 8 настоящей статьи.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на следующие земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

3. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, использование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

5. Использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами определяется нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти, издаваемыми в соответствии с федеральными законами, требованиями технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования, и настоящими Правилами.

6. Использование земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, определяется в соответствии с законодательством о недрах.

7. Использование земельных участков, занятых водными поверхностями, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

8. Использование земельных участков, включенных в состав зон особо охраняемых природных территорий (за исключением зон лечебно-оздоровительных местностей и курортов) в соответствии с положениями пункта 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях.

9. Определение использования земельных участков и их частей, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, когда федеральными законами определение использования указанных земельных участков отнесено к компетенции органов местного самоуправления, осуществляется уполномоченными Правительством Калининградской области органами государственной власти Калининградской области.

**Статья 12. Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – Разрешение на отклонение) в Комиссию.

2. В заявлении о предоставлении Разрешения на отклонение отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка и идентификационные сведения о земельном участке.

К указанному заявлению прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, применительно к которому Заявителем испрашивается Разрешение на отклонение, в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) отсутствуют данные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них);

2) правоустанавливающие документы на объект капитального строительства, применительно к которому Заявителем испрашивается Разрешения на отклонение, в случае, если на земельном участке расположен объект капитального строительства, и в ЕГРН отсутствуют правоустанавливающие документы (их копии или сведения, содержащиеся в них);

3) кадастровый паспорт земельного участка;

4) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение Разрешения на отклонение;

5) обязательство Заявителя нести расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на отклонение;

6) обосновывающие материалы в виде проектных предложений строительства, реконструкции объекта капитального строительства, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, которые предполагается реализовать в случае предоставления Разрешения на отклонение, и включающие в себя:

- схему планировочной организации земельного участка (с указанием места расположения существующих и планируемых к размещению зданий, сооружений и описанием их характеристик: общей площади, этажности, открытых пространств, существующей и планируемой парковки (парковочных мест) транспортных средств, площадки для отдыха детей и взрослых, хозяйственной площадки, площадки для размещения ТБО);

- архитектурные решения (с технико-экономическими показателями объекта капитального строительства, планами этажей, фасадами и перспективным изображением объекта);

- конструктивные и объемно-планировочные решения с обоснованием того, что проектные решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не нарушают требования технических регламентов и соответствуют санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам;

7) заключение физического или юридического лица, которое соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование, и которое осуществило подготовку обосновывающих материалов в виде проектных предложений строительства, реконструкции объекта капитального строительства, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства о соответствии планируемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, санитарно-гигиенических и противопожарных норм;

8) выписка из протокола заседания архитектурно-градостроительного совета Калининградской области о рассмотрении предложения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в случае если предложение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусматривает увеличение этажности;

9) согласование Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области (в случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального значения) проектного предложения строительства, реконструкции объекта капитального строительства, которое предполагается реализовать в случае предоставления Разрешения на отклонение.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1, 2, 3, 4, 8 и 9 пункта 2 направляются Заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в ЕГРН.

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

4. Предоставление Разрешения на отклонение устанавливается уполномоченным органом государственной власти Калининградской области в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Комиссия обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении Разрешения на отклонение.

6. Проект решения о предоставлении Разрешения на отклонение подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на отклонение, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении Разрешения на отклонение.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на отклонение подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

9. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на отклонение и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в установленный срок направляются в Комиссию для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении Разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Рекомендации Комиссии о предоставлении Разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения направляются в уполномоченный Правительством Калининградской области орган государственной власти Калининградской области.

11. Уполномоченный Правительством Калининградской области орган государственной власти Калининградской области в сфере градостроительной деятельности принимает решение о предоставлении Разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рекомендаций Комиссии.

12. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования, уполномоченного Правительством Калининградской области органа государственной власти Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

13. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении Разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

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

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования не соответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

**ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 14. Общие положения об изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объекта капитального строительства, или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается уполномоченным органом государственной власти Калининградской области в сфере градостроительной деятельности в порядке, установленном законодательством.

6. Решения об изменении (установлении) одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются уполномоченным органом государственной власти Калининградской области в соответствии с федеральными законами.

7. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений в них из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется органами местного самоуправления городского округа с учетом требований законодательства о градостроительной деятельности, жилищного законодательства.

**Статья 15. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – Разрешение на условно разрешенный вид использования) предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории городского округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении Разрешения на условно разрешенный вид (далее – Заявители), направляют заявления о предоставлении Разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию и представляют следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, применительно к которому Заявителем испрашивается Разрешение на условно разрешенный вид использования;

2) правоустанавливающие документы на объект капитального строительства, применительно к которому Заявителем испрашивается Разрешение на условно разрешенный вид использования;

3) кадастровый паспорт земельного участка в случае, если указанный документ представляется Заявителем самостоятельно;

4) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение Разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обязательство Заявителя нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на условно разрешенный вид использования;

6) обосновывающие материалы в виде проектных предложений строительства, реконструкции объекта капитального строительства, которые предполагается реализовать в случае предоставления Разрешения на условно разрешенный вид использования, включающие в себя сведения, подтверждающие соответствие установления условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства санитарно-гигиеническим нормам и техническим регламентам, а также проектные предложения в виде архитектурных решений, содержащих описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта с отображением фасадов и цветовых решений фасадов, выполненных в графической форме;

7) заключение физического или юридического лица, которое соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование, о соответствии планируемого установления условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства требованиям технических регламентов;

8) согласование Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области (в случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального значения) проектного предложения строительства, реконструкции объекта капитального строительства, которое предполагается реализовать в случае предоставления Разрешения на условно разрешенный вид использования.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1, 2, 3, 4 и 8 пункта 2, направляются Заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в ЕГРН.

3. Комиссия обеспечивает извещение администрации городского округа о необходимости организации проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления городского округа.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления Разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте городского округа.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в установленный срок направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Уполномоченный Правительством Калининградской области орган государственной власти Калининградской области в сфере градостроительной деятельности принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования, уполномоченного Правительством Калининградской области органа государственной власти Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

**ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. При подготовке документации по планировке территории в городском округе может осуществляться подготовка проектов планировки территории и проектов межевания территории.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов).

4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Калининградской области (уполномоченными органами государственной власти Калининградской области) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

5. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

**Статья 17. Подготовка проектов планировки территории**

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

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

- красные линии;

- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур,

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

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа;

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

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

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

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

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

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

**Статья 18. Подготовка проектов межевания территории**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах установленной Генеральным планом функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий.

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

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

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

6. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

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

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

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

7. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

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

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

5) границы зон действия публичных сервитутов.

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

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

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

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

11. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

**Статья 19. Комплексное и устойчивое развитие территорий**

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – деятельность, осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

1) развитие застроенных территорий;

2) комплексное освоение территории;

3) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления;

5) по инициативе правообладателей.

3. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5.  Комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также – комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

6.  Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органом местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье – соглашение).

7.  Подготовка документации по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

8.  Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления городского округа при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

9.  Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

10.  Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

11.  Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

**Статья 20. Градостроительный план земельного участка**

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

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

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

**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 21. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории городского округа регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа и (или) иными нормативными актами.

2. Процедура общественных обсуждений или публичных слушаний закрепляет механизм учета инициатив и мнений участников общественных обсуждений, публичных слушаний с целью осуществления местного самоуправления и регистрации волеизъявления граждан.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории городского округа.

4. Задачами общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки являются:

- доведение до заинтересованных лиц полной и точной информации по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;

- выявление отношения заинтересованных лиц к вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания;

- выявление предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам землепользования и застройки, выносимым на общественные обсуждения или публичные слушания.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана, проект о внесении изменений в Генеральный план;

2) проект правил, проект о внесении изменений в Правила;

3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;

4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

5) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, не проводятся:

1) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

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

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

2) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент Правил в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

3) в случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

7. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, когда предмет проведения отсутствует, а именно – для внесения изменений в целях:

1) в случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

2) отображения на картах градостроительного зонирования измененных в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия;

3) учета в составе градостроительных регламентов, измененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) учета в настоящих Правилах измененных в установленном законодательством порядке границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются;

5) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор);

6) обеспечения возможности размещения на территории городского округа объектов федерального значения, регионального значения, местного значения предусмотренных соответственно документами территориального планирования Российской Федерации и Калининградской области, городского округа;

7) исполнения вступивших в законную силу судебных актов о внесении изменений в Правила.

**Статья 22. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила**

1. Глава городского округа при получении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила проводятся органами местного самоуправления городского округа в порядке, предусмотренном статьями 5.1, 28, 33, частями 12, 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях доведения до населения, заинтересованных лиц информации о содержании проекта Правил организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей уполномоченных органов, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

**Статья 23. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) проводятся уполномоченным на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органом местного самоуправления или созданным им коллегиальным органом (организатор общественных обсуждений или публичных слушаний).

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается такое разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

7. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

9. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**Статья 24. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров) проводятся уполномоченным на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органом местного самоуправления или созданным им коллегиальным органом (организатор общественных обсуждений или публичных слушаний).

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров проводятся с участием граждан городского округа, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается такое разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров с момента оповещения жителей городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров и протокол общественных обсуждений или публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**Статья 25. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по документации по планировке территории**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

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

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

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

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

3. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статей 5.1, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, постоянно проживающих на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

7. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет в Правительство Калининградской области протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. С учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний Правительство Калининградской области принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 26. Основания для внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный Правительством Калининградской области орган обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

**Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила на рассмотрение Комиссии направляются:

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

2) органами государственной власти Калининградской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;

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

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение в орган, уполномоченный Правительством в области градостроительной деятельности, для подготовки проекта приказа о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

 3. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с порядком, установленном для подготовки и утверждения Правил.

**Статья 28. Внесение изменений в Правила в целях размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов)**

1. При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечивается возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

2. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального, объектов местного значения уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Калининградской области, орган местного самоуправления направляет в уполномоченный орган государственной власти Калининградской области требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3. Внесение изменений в настоящие Правила обеспечивается в течение тридцати дней со дня получения такого требования.

4. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

**Статья 29. Внесение изменений в Карту градостроительного зонирования**

1. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений не позднее, чем через пять рабочих дней с момента принятия решения о внесении изменений, затем в течение пяти рабочих дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений.

2. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории либо о мотивированном отказе в отображении изменений.

3. В случае принятия решения о внесении изменений в Правила внесение изменений в них осуществляется в общем порядке, установленным для изменений Правил с учетом положения статьи 27 настоящих Правил.

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ГЛАВА 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 30. Карта градостроительного зонирования**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ городского округа, населенных пунктов, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования должна содержать:

1) границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

2) границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа;

3) границы зон с особыми условиями использования территорий, включая границы охранных, санитарно-защитных, водоохранных зон, зон охраны объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия;

4) границы территорий, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности; границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте;

5) границы и назначение различных видов территориальных зон, как в границах населенных пунктов, так и за границами населенных пунктов для земель всех категорий.

**Статья 31. Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Образование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

3. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах городского округа;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

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

**Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в городском округе настоящими Правилами предусмотрено градостроительное зонирование всей территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов территориальных зон устанавливаются градостроительные регламенты, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

2. На карте градостроительного зонирования территории городского округа выделены следующие виды территориальных зон, представленные в таблице № 2.

Таблица № 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Индекс** | **Наименование территориальных зон** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | **Жилые зоны**: |
| 2 | Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 3 | Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажей, включая мансардный) |
| 4 | Ж3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-6 этажей, включая мансардный) |
| 5 | Ж5 | Зона жилой застройки специального вида (с возможностью швартовки маломерных судов) |
| 6 | **Общественно-деловые зоны**: |
| 7 | О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| 8 | О2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| 9 | О4 | Общественно-деловая зона специального вида для застройки объектами рекреационного назначения |
| 10 | **Производственные зоны:** |
| 11 | П1 | Зона для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и коммунальных объектов |
| 12 | **Зона инженерной инфраструктуры (И)** |
| 13 | **Зона транспортной инфраструктуры (Т)** |
| 14 | **Зона рекреационного назначения (Р):** |
| 15 | Р | Парки и лесопарки |
| 15 | **Зоны сельскохозяйственного использования (Сх):** |
| 16 | Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, для ведения дачного хозяйства, садоводства |
| 17 | **Зоны специального назначения (Сп):** |
| 18 | Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями  |
| 19 | **Зоны иного назначения – территории общего пользования (ОП)** |

**ГЛАВА 8.** **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

**Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

1) зоны, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия;

2) зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.

2. Землепользование и застройка зон с особыми условиями использования территорий осуществляется:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

**Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. На территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в СЗЗ, производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования территорий – использование запрещено безусловно;

2) условно разрешенные виды использования территорий, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний.

2. В соответствии с указанным режимом, согласно части 1 настоящей статьи в границах СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

1) объектов для проживания людей;

2) территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки

3) коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивных сооружений, парков; зон отдыха,

5) образовательных и детских учреждений;

6) лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, санаториев и домов отдыха.

7) предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

8) предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

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

**Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах зон минимальных расстояний от магистрального газопровода, охранной зоны газопровода**

На земельных участках для строительства, эксплуатации и ремонта объектов систем газоснабжения, устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования таких земельных участков.

Владельцы земельных участков, расположенных в указанных зонах, при их хозяйственном использовании не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией.

Владельцы земельных участков, расположенных в указанных зонах, не имеют права чинить препятствия организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

**Статья 36. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в охранных зонах объектов железнодорожного транспорта**

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

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

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

б) не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

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

**Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства вдоль воздушных и подземных кабельных линий электропередачи.

2. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров. Особые условия использования земельных участков установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются, в том числе: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, мелиоративные работы; посадка и вырубка деревьев и кустарников; земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи) и др.

**Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос**

1. В соответствии с положениями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (далее – Водный кодекс РФ) 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.

2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения микробного, химического загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

 В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

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

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 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.

На территории прибрежных защитных полос, установленных в границах водоохранных зон, в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации введены дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями запрещаются:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

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

3. В соответствии с требованиями статьи 6 Водного кодекса РФ кроме водоохранных зон и прибрежных защитных полос, для водных объектов общего пользования устанавливается береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которая предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории в границах защитных зон объектов культурного наследия**

1. В соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон), защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Перечень объектов, в отношении которых защитные зоны не устанавливаются, определен Федеральным законом. К ним относятся: объекты археологического наследия, некрополи, захоронения, расположенные в границах некрополей, произведения монументального искусства, а также памятники и ансамбли, расположенные в границах достопримечательного места.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются Федеральным законом и составляют:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

3. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

4. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

**Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории месторождений полезных ископаемых**

1. Информация о месторождениях полезных ископаемых, расположенных в границах городского округа отображена на Карте границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Отношения, возникающие в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации, ее континентального шельфа, регулируются Законом Российской Федерации «О недрах».

3. Закон Российской Федерации «О недрах» содержит правовые и экономические основы комплексного рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр.

4. Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

5. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

**Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос**

1. Придорожная полоса определяется в соответствии с федеральным законодательством. В пределах придорожных полос автодорог местного, регионального, федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

2. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

3. Размер придорожных полос устанавливается в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития, ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере: 75 метров для автомобильных дорог первой и второй категорий, 50 метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий; 25 метров - для автомобильных дорог пятой категории.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ**

**Статья 42. Общие положения о градостроительных регламентах**

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

2. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральными законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

**Статья 43. Градостроительные регламенты. Жилые зоны («Ж»)**

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс «Ж1») установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, малоэтажных (не выше 3-х этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания жилой застройки.

Таблица № 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства***Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур* | Минимальный размер земельного участка – 600 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 1 200 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 2.3 | **Блокированная жилая застройка***Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур* | Минимальный размер земельного участка – 250 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 400 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 м;- от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) – 0 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства:**-здания культурно-досуговых учреждений;**- центры народного творчества;**- дома культуры,* *- библиотеки;**- культурно - досуговые центры* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату: кафе; закусочные* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.10.1 | **Амбулаторное ветеринарное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 5.1 | **Спорт***Площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Ж1.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Таблица № 5

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства***Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур* | Минимальный размер земельного участка – 600 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 1 200 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 2.3 | **Блокированная жилая застройка***Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур* | Минимальный размер земельного участка – 250 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 400 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 м;- от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) – 0 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства:**-здания культурно-досуговых учреждений;**- центры народного творчества;**- дома культуры,* *- библиотеки;**- культурно - досуговые центры* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату: кафе; закусочные* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.10.1 | **Амбулаторное ветеринарное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| 13.1 | **Ведение огородничества***Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;**размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции* | Минимальный размер земельного участка – 300 кв. мМаксимальный размер земельного участка – 1 500 кв. мМинимальные отступы строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- от границ земельного участка до жилого строения (или садового дома) -3 м;- расстояние от границ земельного участка до нежилых построек –1 мМаксимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства – 7 м |
| 13.2 | **Ведение садоводства***Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;**размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;**размещение хозяйственных строений и сооружений* | Минимальный размер земельного участка – 300 кв. мМаксимальный размер земельного участка – 1 200 кв. мМинимальные отступы строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- расстояние от границ земельного участка до нежилых построек –1 мМаксимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства – 7 м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 5.1 | **Спорт***Площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (индекс «Ж2») установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных (до 4 надземных этажей, включая мансардный) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения преимущественно местного значения, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Таблица № 6

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.1.1 | **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка***Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);**разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;**размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;**обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;**размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами Для существующих многоквартирных домов максимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектом межевания территорииМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше четырех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 3.5.1 | **Дошкольное, начальное и среднее общее образование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования:**- здания дошкольных образовательных организаций (детские ясли, детские сады),**- здания начального, общего и среднего (полного) общего образования (школы, лицеи, гимназии)**- здания специализированный школ и учреждений, в том числе школ-интернатов,**- здания художественных, музыкальных школ, образовательных кружков и иных организаций, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) в городе – 25 м, в поселках – 10 м- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше четырех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.4.1 | **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи:* *- амбулатории, поликлиники,*  *- медицинские центры различного профиля,*  *- пункты здравоохранения,*  *- здания учреждений охраны материнства, и детства (центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни)**- аптеки* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 3.10.1 | **Амбулаторное ветеринарное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 1 000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.8 | **Общественное управление***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения***Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 8.3 | **Обеспечение внутреннего правопорядка***Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 5.1 | **Спорт***Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов, бассейнов; спортивные площадки различных видов, в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Ж3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

Таблица № 7

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.5 | **Среднеэтажная жилая застройка***Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартир; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами Для существующих многоквартирных домов максимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии с проектом межевания территорииМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей –8 надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.5.1 | **Дошкольное, начальное и среднее общее образование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования:**- здания дошкольных образовательных организаций (детские ясли, детские сады);**- здания начального, общего и среднего (полного) общего образования (школы, лицеи, гимназии)**- здания специализированный школ и учреждений, в том числе школ-интернатов;**- здания художественных, музыкальных школ, образовательных кружков иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) в городе – 25 м, в поселках – 10 м- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше шести надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.4.1 | **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи:* *- амбулатории, поликлиники,*  *- медицинские центры различного профиля,*  *- пункты здравоохранения,*  *- здания учреждений охраны материнства, и детства (центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни)**- аптеки* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.10.1 | **Амбулаторное ветеринарное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* *- музеев, выставочных залов, художественных галерей,**- домов культуры, библиотек,* *- кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;* *- зданий культурно-досуговых учреждений;* *- устройство площадок для празднеств и гуляний**размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 % |
| 4.1 | **Деловое управление***Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением:**- здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;**- административные здания и офисы;* *- коммерческие организации;**- бизнес-центры* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 % |
| 4.5 | **Банковская и страховая деятельность***Размещение объектов капитального строительства, оказывающих банковские и страховые услуги: банки, отделений банков, площадью не более 400 кв. м — здания кредитно-финансовых и страховых организаций;**- здания социального страхования* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 5.1 | **Спорт***Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, спортивных площадок различных видов спорта, в том числе хоккейные коробки, теннисные корты* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения***Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 8.3 | **Обеспечение внутреннего правопорядка***Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание***Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Ж5 - Зона жилой застройки специального вида (с возможностью парковки маломерных судов)**

Таблица № 8

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства***Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур* | Минимальный размер земельного участка – 600 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 1 200 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 2.3 | **Блокированная жилая застройка***Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур* | Минимальный размер земельного участка – 250 кв.мМаксимальный размер земельного участка – 400 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 м;- от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) – 0 мПредельное количество этажей – не выше трех надземных этажей;Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 5.4 | **Причалы для маломерных судов***Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения***Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 5.1 | **Спорт***Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов, бассейнов; спортивные площадки различных видов, в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 1 000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Статья 44. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны («О»)**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения обслуживающих и деловых объектов поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения: объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**О1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Таблица № 9

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание***Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.8 | **Развлечения***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* *- центров развлечений и досуга;**- зданий развлекательных клубов, дискотек;**- размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей указанных объектов* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;**устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.2 | **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)***Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг*  *- торговые центры, торговые комплексы;**- торгово-развлекательные центры;**- торгово-выставочные комплексы;**- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейВысота вновь проектируемого здания не должна превышать высоту существующих зданий по кварталуМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.8 | **Общественное управление***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.10 | **Выставочно-ярмарочная деятельность***Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для**размещения:**- выставочно - ярмарочных центров;**-  экспозиционных площадок, площадок для празднеств и гуляний* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.1 | **Деловое управление***Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением:**- здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;**- административные здания и офисы коммерческих организаций;**- бизнес-центры* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 5.1 | **Спорт***Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных залов, бассейнов; спортивные площадки различных видов, в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.3 | **Рынки***Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 2 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* *- культовые здания и сооружения;* *- специализированные объекты благотворительной и культурно- просветительной деятельности религиозных организаций* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**О2 – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Таблица № 10

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание***Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.4.2 | **Стационарное медицинское обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах:*  *- больницы, родильные дома,* *- клиники;**- научно-медицинские учреждения;* *- размещение станций скорой помощи* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 5 этажейМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.4.1 | **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи:* *- амбулатории, поликлиники, фельдшерские пункты;**- медицинские центры различного профиля;**- пункты здравоохранения;* *- здания учреждений охраны материнства, и детства (центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни);**- станции донорства крови, клинические лаборатории;**- аптеки* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.8 | **Развлечения***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* *- центров развлечений и досуга;**- зданий развлекательных клубов, дискотек;**- размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей указанных объектов* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.2 | **Социальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:**- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;**- здания служб занятости населения;**- дома ребенка, детские дома;**- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по* *вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;**- здания отделений почты и телеграфа;**- здания общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций;**- клубы по интересам* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:**- мастерские мелкого ремонта, ателье,* *- бани, парикмахерские, прачечные,* *- банно-оздоровительные комплексы* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей –3этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 % |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.8 | **Общественное управление***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.1 | **Деловое управление***Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг:**- здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;**- административные здания и офисы коммерческих организаций;**- бизнес-центры* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 4.3 | **Рынки***Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 2 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* *- культовые здания и сооружения;* *- специализированные объекты благотворительной и культурно- просветительной деятельности религиозных организаций* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**О4 – Общественно-деловая зона специального вида для застройки объектами рекреационного назначения**

Таблица № 11

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 1 м;- до границ смежного земельного участка – 1 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка – не подлежат установлению |
| 5.0 | **Отдых (рекреация)***Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 5.1 | **Спорт***Устройство спортивных площадок для занятия различными видами спорта, в том числе, поля для спортивной игры, причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 5.2 | **Природно-познавательный туризм***Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 9.2.1 | **Санаторная деятельность***Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;**обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);**размещение лечебно-оздоровительных лагерей* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 4.8 | **Развлечения***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* *- центров развлечений и досуга;**- зданий развлекательных клубов, дискотек;**- размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей указанных объектов* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.6 | **Культурное развитие***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 40 % |
| 4.6 | **Общественное питание***Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание***Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* *- культовые здания и сооружения;* *- специализированные объекты благотворительной и культурно- просветительной деятельности религиозных организаций* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Статья 45. Градостроительные регламенты. Производственные зоны («П»)**

Производственные и коммунально-складские зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования производственных и коммунально-складских предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

**П1 – Зона для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду и коммунальных объектов**

Таблица № 12

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 6.2 | **Тяжелая промышленность***Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.2.1 | **Автомобилестроительная промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.3 | **Легкая промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.3.1 | **Фармацевтическая промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.4 | **Пищевая промышленность***Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.5 | **Нефтехимическая промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.6 | **Строительная промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.7 | **Энергетика***Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с* *кодом 3.1* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.8 | **Связь***Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с* *кодом 3.1* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.9 | **Склады***Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 6.11 | **Целлюлозно-бумажная промышленность***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства: котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 4.9.1 | **Объекты придорожного сервиса***Размещение объектов капитального строительства:**- автомойки;**-АЗС различного типа, газонаполнительные станции;**- станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;**- размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание***Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 4 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 20 % |

**Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры («И»)**

Зона инженерной инфраструктуры установлена для размещения и эксплуатации объектов водоснабжения, специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций для размещения и эксплуатации очистных сооружений, специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций объектов электроснабжения, электроподстанций, специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, размещения и эксплуатации источников теплоснабжения (котельных, тепловых пунктов).

**И – Зона инженерной инфраструктуры**

Таблица № 13

|  |
| --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков****и объектов капитального строительства** |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 6.8 | **Связь***Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с* *кодом 3.1* |
| 6.9 | **Склады***Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов* |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства: котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники* |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* |
| 7.5 | **Трубопроводный транспорт***Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов* |
| 6.7 | **Энергетика***Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с* *кодом 3.1* |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* |
| **Условно разрешенные виды использования – не предусмотрены** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включая объекты связи, входящих в состав линейного объекта, не устанавливаются, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на земной поверхности, в части минимальных отступов (таблица № 13).

Таблица № 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Значение | Показатель |
| 1 | Минимальный отступ зданий, сооружений от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью (красная линия улиц) | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, сооружений от границ земельного участка, граничащего с проездом (красная линия проезда) | м | 1 |
| 3 | Минимальное расстояние от зданий, сооружений до границ смежных земельных участков | м | 1 |
| 4 | Минимальное расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10(6) – 20 кВ (при числе трансформаторов не более двух) и мощностью каждой до 1000 кВА до окон жилых домов и общественных зданий с учетом допустимого уровня шума и вибрации | м | 10 |
| 5 | Минимальное расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 10(6) – 20 кВ (при числе трансформаторов не более двух) и мощностью каждой до 1000 кВА до зданий лечебно-профилактических учреждений с учетом допустимого уровня шума и вибрации | м | 15 |

**Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры («Т»)**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Т – Зона транспортной инфраструктуры**

Таблица № 15

|  |
| --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 7.1 | **Железнодорожный транспорт***Размещение железнодорожных путей;**размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;**размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;**размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;**размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)* |
| 7.2 | **Автомобильный транспорт***Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок* |
| 7.3 | **Водный транспорт***Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок* |
| 7.4 | **Воздушный транспорт***Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок* |
| 7.5 | **Трубопроводный транспорт***Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов* |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание***Размещение объектов капитального строительства: котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники* |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* |
| 6.9 | **Склады***Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов* |
| 6.7 | **Энергетика***Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с* *кодом 3.1* |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* |
| **Условно разрешенные виды использования – не предусмотрены** |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства.

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

**Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения («Р»)**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Р– Зона парков, лесопарков**

Таблица № 16

|  |
| --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 5.0 | **Отдых (рекреация)***Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками); создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них* |
| 5.1 | **Спорт***Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой*  |
| 5.2 | **Природно-познавательный туризм***Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий* |
| 5.5 | **Поля для гольфа или конных прогулок***Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок* |
| 9.0 | **Деятельность по особой охране и изучению природы***Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)* |
| 9.1 | **Охрана природных территорий***Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными* |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* |
| **Условно разрешенные виды использования – не предусмотрены** |

Для зоны парков, лесопарков предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования («Сх»)**

**Сх2– Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, садоводства**

Таблица № 17

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 2.2 | **Для ведения личного подсобного хозяйства***Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных* | Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.мМаксимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 % |
| 13.1 | **Введение огородничества***Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля* | Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.мМаксимальная площадь земельного участка – 1 500 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мМаксимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства – 7 м |
| 13.2 | **Ведение садоводства***Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля* | Минимальная площадь земельного участка – 300 кв.мМаксимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.мМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мМаксимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства – 7 м |
| 1.3 | **Овощеводство***Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц* | Не подлежат установлению |
| 1.4 | **Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур***Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур* | Не подлежат установлению |
| 1.5 | **Садоводство***Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур* | Не подлежат установлению |
| 1.15 | **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции***Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции* | Не подлежат установлению |
| 1.18 | **Обеспечение сельскохозяйственного производства***Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства* | Не подлежат установлению |
| 1.8 | **Скотоводство***Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением сельскохозяйственных животных; сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции* | Не подлежат установлению |
| 1.10 | **Птицеводство***Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства* | Не подлежат установлению |
| 1.13 | **Рыбоводство***Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)* | Не подлежат установлению |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
|  | размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
|  | размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры |
|  | размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
|  | размещение хозяйственных строений и сооружений |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 1.14 | **Научное обеспечение сельского хозяйства***Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |

**Статья 50. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения («Сп»)**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим: порядок использования территории определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

**Сп1 – Зоны специального назначения, связанные с захоронениями**

Таблица № 18

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**  |
| Код | Наименование, описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| 3.7 | **Религиозное использование***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома)* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 3 этажаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % |
| 12.1 | **Ритуальная деятельность***Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции для иных видов разрешенного использования и объектов капитального строительства определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) территории общего пользования***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| 4.9 | **Обслуживание автотранспорта***Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей* | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании документации по планировке территории, требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований градостроительного и земельного законодательства |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| 4.4 | **Магазины***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательстваМинимальные отступы зданий, строений, сооружений:- от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;- от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;- до границ смежного земельного участка – 3 мПредельное количество этажей – 1 этажМаксимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %Минимальный процент озеленения земельного участка – 30 % |

 **Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения («ОП»)**

**ОП– Территории общего пользования (скверы, бульвары, набережные, природные зоны отдыха и пляжи в населенных пунктах – кроме парков и лесопарков)**

Действие градостроительного регламента на территории общего пользования не распространяется.».