**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»**

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ   
«КАМЕНОЛОМНЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»   
ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**2021 год**

Приложение

к Решению Собрания депутатов

Каменоломненского городского поселения

от «23» июня 2009 г. № 52

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«КАМЕНОЛОМНЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

*(в редакции решения Собрания депутатов Каменоломненского городского поселения от 19.05.2021 №224, от 03.04.2023 №78)*

I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

***Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

**Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки муниципального образования «Каменоломненское городское поселение»**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным правовым актом Собрания депутатов Каменоломненского городского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Правила подготовлены в соответствии с [Градостроительным кодексом](garantF1://12038258.0) Российской Федерации, [Земельным кодексом](garantF1://12024624.0) Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Ростовской области, [Уставом](garantF1://15015568.0) муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» (далее – Устав поселения), Генеральным планом муниципального образования «Каменоломненское городское поселение», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» (далее также – муниципальное образование, городское поселение, поселение).

3. Настоящие Правила подготовлены в целях:

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

2) создания условий для планировки территории городского поселения;

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

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

4. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

**Статья 2. Основные термины и определения, используемые в Правилах**

В настоящих Правилах, используются следующие основные термины и определения:

1) градостроительная документация городского поселения – Генеральный план городского поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории городского поселения;

2) градостроительный план земельного участка *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

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

4) карта градостроительного зонирования – графическая часть правил землепользования и застройки городского поселения, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

5) квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры городского поселения;

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

7) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном и областном законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления городского поселения.

**Статья 3. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории городского поселения в границах, установленных Областным законом Ростовской области от 27.12.2004 № 249-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Октябрьский район» и муниципальных образований в его составе».

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

**Статья 4. Субъекты градостроительных отношений**

1. Субъектами градостроительных отношений на территории городского поселения являются:

1) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;

2) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

***Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО*** ***ПОСЕЛЕНИЯ***

**Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения**

1. Регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения, осуществляют следующие органы местного самоуправления:

1) Представительный орган муниципального образования – Собрание депутатов Каменоломненского городского поселения (далее – Собрание депутатов);

2) Глава муниципального образования – Глава Каменоломненского городского поселения (далее – Глава поселения);

3) Исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – Администрация Каменоломненского городского поселения (далее – Администрация поселения).

4) Глава Администрации Каменоломненского городского поселения (далее – Глава Администрации поселения)

2. Органы местного самоуправления, указанные в ч. 1 настоящей статью, осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения посредством подготовки и принятия градостроительной документации.

3. Полномочия Собрания депутатов, Главы поселения, Администрации поселения, Главы Администрации поселения по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования определены федеральным и областным законодательством, а также Уставом поселения и иными муниципальными правовыми актами городского поселения.

4. По вопросам землепользования и застройки при Администрации поселения могут создаваться в качестве совещательных органов комиссии и советы, состав и порядок деятельности которых определяется Главой Администрации поселения.

**Статья 6. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

Комиссия формируется на основании постановления Главы Администрации поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, утверждаемым Главой Администрации поселения.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) разработка проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Каменоломненское городское поселение»;

2) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;

3) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается постановлением Главы Администрации поселения.

4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

***Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

**Статья 7. Общие положения о планировке территории**

1. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3. 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 4 настоящей статьи.

4. 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). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для:

- выделения элементов планировочной структуры;

- установления границ территорий общего пользования;

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

8.1. 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

8.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» с отображением границ элементов планировочной структуры;

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 8. Подготовка проектов планировки территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией поселения.

1.1. 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 стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в пункте 1.2 настоящей статьи);

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 (за исключением случая, указанного в пункте 1.2 настоящей статьи);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

1.2. В случае, если в связи с планируемыми строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения в соответствии с утвержденным проектом планировки территории необходима реконструкция существующих линейного объекта или линейных объектов, такая реконструкция существующих линейного объекта или линейных объектов может осуществляться на основании указанного проекта планировки территории (за исключением случаев, если для такой реконструкции существующих линейного объекта или линейных объектов не требуется разработка проекта планировки территории). При этом указанный проект планировки территории подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на утверждение проекта планировки территории существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с предусмотренными настоящей частью планируемыми строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, за исключением случая, предусмотренного [частью 22](consultantplus://offline/ref=DAD3353D904DA6A6611877B5130E1305FBBBC7B1ABA65446FCC468110D6F8ECFEA96CF1DCDDB2466DA131A8BB204464A75D3C5D1A04014D4n4J8P) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Предметом такого согласования являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемыми строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения. Срок такого согласования проекта планировки территории не может превышать тридцать дней со дня его поступления в указанные орган государственной власти или орган местного самоуправления. В случае, если по истечении этих тридцати дней указанными органами не представлены в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение проекта планировки территории в целях планируемых строительства, реконструкции линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, возражения относительно данного проекта планировки территории, данный проект планировки территории считается согласованным.

2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счёт средств бюджета муниципального образования «Каменоломненское городское поселение».

3. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается Администрацией поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в пункте 1.1 данной статьи, принятие Администрацией поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации поселения в сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Заинтересованные лица, указанные в пункте 1.1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют её для утверждения в Администрацию поселения.

6. Глава Администрации поселения в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом Администрацией поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в [части](consultantplus://offline/ref=2E38C5209160DB8E112F73B302AC1CB88A645AE3B7D1AA10D3270A3E8E8BB770E6E890993CE89D2EF25AD2083F16F394929E1E8510E8t7d7O) 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Администрация поселения обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет её на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается Главой Администрации поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. В случае внесения изменений в указанные настоящей статьей проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

8. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных [частью 12 статьи 43](consultantplus://offline/ref=A40F02BC4450917C66AE0BFA3BDFDFD4E221DD2A1F32473F694A0B26BD5235F3DDC08B21B0C321D2AFEBFAC4F745445FB2CFCF9275D3O8p0O) и [частью 22 статьи 45](consultantplus://offline/ref=A40F02BC4450917C66AE0BFA3BDFDFD4E221DD2A1F32473F694A0B26BD5235F3DDC08B22B2C125DAFBB1EAC0BE114E40B5D4D1956BD38008O1pAO) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

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

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

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

9. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьёй 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Каменоломненское городское поселение» и (или) нормативным правовым актом Собрания депутатов и не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев.

11. Глава Администрации поселения с учётом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения. о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 6 настоящей статьи.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации городского поселения в сети «Интернет».

**Статья 9. Подготовка проектов межевания**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определённой правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

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, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

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

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 в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

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 публичных сервитутов.

3.2. 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;

6) границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

4. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учётом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

5. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или 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 установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

**Статья 10. 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.

В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка, иное лицо в случае, предусмотренном [ч. 1.1](consultantplus://offline/ref=506CFC1D29229CCE86BE70938259CDC0BAB171C188CE9BACFC0B8E5177EFF70A92CE717B830586108AE09709D1D155B3ED1B0473431EIDy3M) ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обращаются с заявлением в Администрацию поселения по месту нахождения земельного участка.

1.1. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

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 Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

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

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

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

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

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

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

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 настоящей части;

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

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

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

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

11) о границах публичных сервитутов;

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

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

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

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определённых с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Каменоломненское городское поселение»;

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

17) о красных линиях.

4. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок её заполнения, порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трёх лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

***Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ***

**Статья 11. Карта градостроительного зонирования городского поселения**

1. Карта градостроительного зонирования является графической частью Правил землепользования и застройки городского поселения.

2. На карте градостроительного зонирования городского поселения устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

3. Границы территориальных зон, отображенные на карте градостроительного зонирования городского поселения, их наименование 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 городского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом городского поселения и документацией по планировке территории городского поселения;

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

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования городского поселения устанавливаются 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 поселения;

5) границам городского поселения;

6) естественным границам природных объектов.

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования городского поселения должны отвечать требованию принадлежности земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

**Статья 12. Виды территориальных зон, отображенные на карте градостроительного зонирования городского** **поселения**

На карте градостроительного зонирования городского поселения, отображены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое обозначение территориальной зоны | Наименование территориальной зоны |
| **Жилые зоны** | |
| Ж-1 | зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** | |
| ОЖ | Зона общественно-жилой застройки |
| ОДЗ | Зона делового назначения |
| **Производственные зоны** | |
| П-1 | Производственная зона |
| **Рекреационные зоны** | |
| Р-1 | Зона рекреации |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** | |
| Т | Зона объектов транспортного обслуживания |

**Статья 13. Виды зон с особыми условиями использования территорий, отображенные на карте градостроительного зонирования** городского **поселения**

1. На карте градостроительного зонирования городского поселения, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

1) охранные зоны инженерных коммуникаций;

2) охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации;

3) охранные зоны геодезических пунктов;

4) районы падения отделяющихся частей ракет;

5) санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

6) водоохранные зоны;

7) территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

8) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

9) зоны охраны объектов культурного наследия;

10) зоны затопления, подтопления;

11) граница приаэродромной территории;

- граница 3-ей, 5-ой подзон приаэродромной территории.

Приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной и водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) определяется по границам подзон, установленных в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории».

Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) определяется по границам подзон, установленных в соответствии приказа Министерства транспорта РФ – Федерального агентства воздушного транспорта «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» от 23.11.2020 г № 1434-П. Проект приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) к решению Федерального агентства воздушного транспорта об установлении приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) подготовлен ООО «ТрансПроект СПБ» в 2020г.

Территория Каменоломненского городского поселения расположена в границах третьей и пятой подзонах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов).

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах подзоны №3 распространяются на объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262 предусмотрено установление поверхностей ограничения препятствий, в границах которых осуществляется контроль за расположением и высотой препятствий, которые могут представлять опасность для выполнения полетов.

Для аэродрома Ростов-на-Дону (Платов) в соответствии с требованиями Приказа Минтранса России от 25.08.2015 №262 устанавливаются следующие поверхности ограничения препятствий:

1) Внешняя горизонтальная поверхность;

2) Коническая поверхность;

3) Внутренняя горизонтальная поверхность;

4) Поверхность захода на посадку;

5) Поверхность взлета;

6) Переходная поверхность.

В соответствии с правилами выделения на приаэродромной территории подзон выделение подзоны №3 осуществляется в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с требованиями Приказа Минтранса России от 04.05.2018 № 176 «Об утверждении Порядка установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации».

Внешняя граница подзоны № 3 представляет собой замкнутой контур по границе внешней горизонтальной поверхности ограничения препятствий и границам полос воздушных подходов.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности по максимальным абсолютным отметкам высот указаны в Балтийской системе высот 1977 года.

При выборе месторасположения новых объектов/сооружений, реконструкции существующих объектов/сооружений необходимо учитывать ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, установленные в границах поверхностей ограничения препятствий аэродрома Ростов-на-Дону (Платов).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности разбиты на сектора.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Объекты, возвышающиеся над любой из поверхностей, указанных выше, необходимо, насколько это практически возможно, устранять.

Определяется по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах.

Для ограничения строительства объектов, которые могут неблагоприятно влиять на безопасность и на эффективность полетов, граница подзоны № 5 определена по границе полос воздушных подходов, определенных приказом Минтранса России от 04.05.2018 № 176 «Об утверждении Порядка установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации».

Максимально допустимая высота объекта (в том числе с учетом радиуса зон поражения) в границах подзоны № 5 - 235.75 м в Балтийской системе высот 1977 года.

Выбор места расположения нового опасного производственного объекта и реконструкцию существующего опасного производственного объекта в границах подзоны № 5 необходимо выполнять при соблюдении промышленной безопасности опасного производственного объекта, а также с учетом максимально возможных зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте.

Зоны поражения не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, устанавливаемые для аэродрома (подзона №3).

Ограничения вводятся в отношении вновь создаваемых опасных производственных объектов и реконструируемых существующих опасных производственных объектов. Вводимые ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов.

2. На карте градостроительного зонирования городского поселения также отображены границы территорий объектов культурного наследия.

**(в редакции решения Собрания депутатов Каменоломненского городского поселения от 19.05.2021 №224)**

**Статья 14. Землепользование и застройка на территориях жилых зон**

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

3. В жилых зонах не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также иных объектов, оказывающих негативное воздействие не окружающую среду.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с настоящими Правилами относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 15. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

4. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

**Статья 16. Землепользование и застройка на территориях производственных зон**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных, складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

**Статья 17. Землепользование и застройка на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Размещение на территории зоны транспортной инфраструктуры объектов жилого и учебно-образовательного назначения не допускается.

**Статья 19. Землепользование и застройка зон территорий специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения военных объектов, объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, иных подобных объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований действующего законодательства, технических регламентов, действующих норм и правил.

**Статья 20. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон**

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением, установленного для этих земельных участков особого правового режима.

**Статья 21. Градостроительный регламент**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского поселения.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Градостроительными регламентами настоящих Правил предусматриваются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

6. Решения об изменении 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 в соответствии с федеральными законами.

7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Объекты благоустройства, линейные объекты, а также объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты и иные подобные объекты), необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению на земельных участках, входящих в территориальные зоны, обозначенные на карте градостроительного зонирования городского поселения, являются разрешенными видами использования для данных зон.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенные градостроительными регламентами настоящих Правил, включают в себя:

1) минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

10. Сочетания параметров, указанных с ч. 9 настоящей статьи, и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования городского поселения.

**Статья 22. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования. К несоответствующему виду разрешенного использования также относятся объекты капитального строительства, размещенные с нарушением действующего законодательства, в том числе санитарно-эпидемиологического.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

***Глава 5. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***

**Статья 23. Резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определен Правительством Российской Федерации.

**Статья 24. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

2) размещением автомобильных дорог местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами, законами Ростовской области случаях.

2. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

**Статья 25. Установление публичных сервитутов**

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ростовской области, муниципальным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний в случаях и в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

***Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ***

**Статья 26. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Ростовской области, Устав поселения и муниципальные правовые акты городского поселения.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения городского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей городского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

3. В публичных слушаниях принимают участие жители городского поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также все заинтересованные лица.

4. Документами публичных слушаний являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Настоящими Правилами устанавливается порядок проведения в городского поселении публичных слушаний по:

1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территории;

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

4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются Главой поселения или Главой Администрации поселения и проводятся комиссией.

7. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по подготовке документации по планировке территории, принятой лицами, указанными в п. 1.1 ст. 8 настоящих Правил. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

**Статья 27. Сроки проведения публичных слушаний**

Срок проведения публичных слушаний с момента публикации сообщения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний, не может быть:

1) менее двух и более четырех месяцев – по проекту внесения изменений в Правила;

2) менее одного месяца и более трех месяцев – по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Администрации поселения;

3) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 28. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления городского поселения, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения о результатах публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний, и составления протокола публичных слушаний;

8) оповещает жителей городского поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей городского поселения, представителей органов местного самоуправления городского поселения и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения о результатах публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

**Статья 29. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Проект внесения изменений в настоящие Правила, подготовленный и проверенный структурным подразделением Администрации поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского поселения, Схеме территориального планирования Октябрьского района, Схеме территориального планирования Ростовской области, Схемам территориального планирования Российской Федерации направляется Главе поселения.

2. Глава поселения при получении от структурного подразделения Администрации поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства проекта внесения изменений в настоящие Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

3. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся с обязательным участием представителей Собрания депутатов, Администрации поселения.

4. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе Администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в настоящие Правила и обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов или об отклонении проекта внесения изменений в настоящие Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Доработанный проект внесения изменений в настоящие Правила повторно на публичных слушаниях не рассматриваются.

**Статья 30. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается 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. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Администрации поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии Глава Администрации поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет».

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

**Статья 31. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии Глава Администрации поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

**Статья 32. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительными регламентами.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

**Статья 33. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

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

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану городского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию.

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в структурное подразделение Администрации поселения, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации городского поселения, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения структурного подразделения Администрации поселения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы Администрации поселения комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном муниципальным правовым актом и настоящими Правилами.

9. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Собрание депутатов или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Собрания депутатов представляются:

1) проект решения Собрания депутатов о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений со структурным подразделением Администрации поселения, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Собранием депутатов изменений в настоящие Правила, они подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Каменоломненского городского поселения в сети «Интернет».

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

**Статья 34. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах, градостроительного зонирования территорий отображенных на картах Правил землепользования и застройки определяются градостроительными регламентами, определенными статьями 18–39 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах, с особыми условиями использования территорий отображенных на картах Правил землепользования и застройки определяются действующим законодательством Российской Федерации в части имеющей отношение к конкретному виду зоны с особыми условиями использования территории и связанными с этими режимами землепользования и застройки.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных картах Правил землепользования и застройки, определяются действующим законодательством Российской Федерации в части касающейся охраны памятников истории и культуры и связанными с этими режимами землепользования и застройки.

4. При застройке земельного участка и (или) его использовании, при новом строительстве, реконструкции и (или) эксплуатации существующего объекта капитального строительства и объектов вспомогательных к основному виду использования объекта капитального строительства собственник обязан соблюдать нормы и требования: правил пожарной безопасности; СП, СНиП, СанПиН.

5. Застройка земельного участка и (или) его использование, при новом строительстве, реконструкции и (или) эксплуатации существующего объекта капитального строительства и объектов вспомогательных к основному виду использования объекта капитального строительства осуществляется с учётом утверждённых в законном порядке программ мероприятий:

- гражданской обороны;

- антитеррористических мероприятий;

- обеспечения охраны Государственной границы;

- привлечения населения к охране Государственной границы;

- обеспечения безопасности по защите от природных и техногенных опасностей.

6. Основной вид разрешённого использования земельного участка предоставляемого для размещения предприятия, которое образует санитарно-защитную зону, определяется на основании СанПиН «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

При определении вида использования земельного участка следует руководствоваться размером санитарно-защитной зоны, которая предусмотрена градостроительным регламентом.

7. Основной вид разрешённого использования объектов капитального строительства и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними для таких предприятий определяются на основании применяемой технологии, СП, СНиП, СанПиН, требований и норм правил пожарной безопасности.

8. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

9. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности, на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

10. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

11. Не установленные настоящим регламентом вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними определяются на основании применяемой технологии, СП, СНиП, СанПиН, требований и норм правил пожарной безопасности.

12. При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства, на который градостроительным регламентом не наложено ограничение в части места его размещения на земельном участке. Предусматривать минимальный отступ от границ смежных земельных участков не менее 1м, для устройства отмостки и (или) технического обслуживания объекта, с учетом требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

13. При определении места допустимого размещения объектов вспомогательного вида разрешенного использования, допустимых только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, на которые градостроительным регламентом не наложены ограничения в части места его размещения на земельном участке. Предусматривать минимальный отступ от границ смежных земельных участков не менее 1м, для устройства отмостки или технического обслуживания объекта, с учетом требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

14. Земельные участки и объекты капитального строительства, предусмотренные видами разрешенного использования с [кодами: 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031), [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046), [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513). Разрешается размещать в жилой застройке, если их размещение:

- необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан;

- не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию;

- не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

15. Строения для мелких домашних животных и птицы разрешается размещать на приусадебных участках при условии, что они не требуют выпаса. Их размещение не сопровождается формированием санитарно-защитной зоны. Предусмотрена утилизация навоза и помёта и иных отходов, связанных с их содержанием.

16. Высота подпорной стены и площадь земельного участка, для её устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-1)**

**Цели выделения зоны:**обеспечение правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения преимущественно застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными блокированными жилыми домами.

1. **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1** Для индивидуального жилищного строительства | 1) Минимальные размеры земельного участка – **600 кв.м и 300 кв.м** (при условии подключения к центральной канализации);  2) Максимальные размеры земельного участка - **2000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**, до вспомогательных строений – **1м;**  4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  5) Максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка:  а) в условиях вновь застраиваемых территорий – **50%**;  б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – **70%**.  7) Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования/ | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| **2.3** Блокированная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – **200 кв. м.** При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – **1500 кв. м** для одной блок-секции;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Отступ от границы земельного участка, со стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен;  5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли **не более 20 м;**  7) Предельное количество этажей – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- **60%.** | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.5.1.** Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  3) Минимальный отступ от границы участка дошкольной организации до проезда должно быть – **не менее 25 м;**  4) Предельное количество этажей  – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **30%;**  Минимальный процент озеленения – **30%** от площади земельного участка**.**  **6)** Минимальный процент спортивно-игровых площадок – **20%.** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) |
| **3.6.2** Парки культуры и отдыха | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Предельное количество этажей  – **2 этажа;**  4) Максимальный процент застройки земельного участка – **10%.**  6) Минимальный процент озеленения - **80 %** от площади земельного участка. | Размещение парков культуры и отдыха |
| **5.1** Спорт | |  | | --- | | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - **5 м;**  3) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**;  6) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка. | | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [**кодами 5.1.1**](#Par420) **-** [**5.1.7**](#Par444) |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **9.3** Историко-культурная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%.** | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм. |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [**кодами 2.7.1**](#Par186)**,** [**4.9**](#Par382)**,** [**7.2.3**](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

1. **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1.1.** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1) Минимальные размеры земельного участка – не нормируется;  2) Максимальные размеры земельного участка - **3000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – до **4 этажей**  (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка- **94%.** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **2.7.1** Хранение автотранспорта | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **4,5 м;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **100 %.** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного |
| **3.1.2** Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| **3.2** Социальное обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами **3.2.1 - 3.2.4** |
| **3.3** Бытовое обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м**;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **3.4** Здравоохранение | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  5) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 3.4.1 - 3.4.2**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341) |
| **3.6.1** Объекты культурно-досуговой деятельности | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**., от фронтальной границы земельного участка – не нормируется**;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| **3.7.1** Осуществление религиозных обрядов | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| **3.8.1** Государственное управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.3** Рынки | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  Размеры торговой площади рынка определяются из расчета 24 кв. м торговой площади на 1000 человек населения муниципального образования;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей зданий – **2 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 10 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.5** Банковская и страховая деятельность | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **4.9** Служебные гаражи | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – **не более 2 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 12 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **4.9.1.4** Ремонт автомобилей | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка **–** не нормируются**;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 15 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка.  8) Расстояние от СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - **50 м**. с учетом выполнения требований **СанПиН 2.2.1/1200-03.** | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | 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 3.1.1, 3.2.3** |
| **8.3** Обеспечение внутреннего правопорядка | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | 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 |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| Объекты хозяйственного назначения | 1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;  2) Максимальное количество надземных этажей – **не более 1 этажа,**  -минимальная высота этажа **2.4 м,**  -максимальная высота строения - **6 м.**  3) Расстояние от объектов вспомогательного назначения  (индивидуальные гаражи, летние кухни, хозяйственные постройки, навесы и т.д.) до красных линий улиц и проездов не менее - **5 м;**  4) Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - **6 м;**  5) Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - **1 м.,**  - до постройки для содержания скота и птицы туалетов, помойных ям, выгребов, септиков - **4 м;**  - от бань, автостоянки -1 м.  6) Расстояние:  - от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от границ соседнего участка до кустарника - **1 м.**  7) Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – **1м;**  8) Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние **не менее 4 м;**  9) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. | - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы;  - сады, огороды, палисадники;  - теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  - бассейны, бани и сауны индивидуального использования;  - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреба, септики;  -индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.  Благоустройство и озеленение.  Навесы, террасы. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения | 1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  2) Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -**5 м;**  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-**3м**.  3) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. | газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. |
| Элементы благоустройства | ) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **20%;** | Элементы благоустройства |

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-2)**

1. **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1.1.** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1) Минимальные размеры земельного участка – не нормируется**;**  2) Максимальные размеры земельного участка - **3000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – до **4 этажей**  (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка- **94%.** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| **5.1** Спорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - **5 м;**  3) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**;  6) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка. | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [**кодами 5.1.1**](#Par420) **-** [**5.1.7**](#Par444) |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | |  | | --- | | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

1. **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1** Для индивидуального жилищного строительства | 1) Минимальные размеры земельного участка – **600 кв.м и 300 кв.м** (при условии подключения к центральной канализации);  2) Максимальные размеры земельного участка - **2000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**, до вспомогательных строений – **1м;**  4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  5) Максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка:  а) в условиях вновь застраиваемых территорий – **50%**;  б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – **70%**.  7) Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования/ | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| **2.3** Блокированная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – **200 кв. м.** При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – **1500 кв. м** для одной блок-секции;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Отступ от границы земельного участка, со стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен;  5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли **не более 20 м;**  7) Предельное количество этажей – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- **60%.** | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки). |
| |  | | --- | | **2.7.1** Хранение автотранспорта | | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м. (4х6 м);**  2) Максимальная площадь земельного участка – **30 кв.м. (5х6 м);**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **4,5 м;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- **100%.** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного |
| **3.2** Социальное обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами **3.2.1 - 3.2.4** |
| **3.3** Бытовое обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м**;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **3.4** Здравоохранение | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  5) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 3.4.1 - 3.4.2**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341) |
| **3.5.1.** Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  3) Минимальный отступ от границы участка дошкольной организации до проезда должно быть – **не менее 25 м;**  4) Предельное количество этажей  – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **30%;**  Минимальный процент озеленения – **30%** от площади земельного участка**.**  **6)** Минимальный процент спортивно-игровых площадок – **20%.** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) |
| **3.6.1** Объекты культурно-досуговой деятельности | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**., от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| **3.6.2** Парки культуры и отдыха | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Предельное количество этажей  – **2 этажа;**  4) Максимальный процент застройки земельного участка – **10%.**  6) Минимальный процент озеленения - **80 %** от площади земельного участка. | Размещение парков культуры и отдыха |
| **3.7.1** Осуществление религиозных обрядов | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| **3.8.1** Государственное управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| **3.10** Ветеринарное обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с**[**кодами 3.10.1 - 3.10.2**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101) |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.3** Рынки | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  Размеры торговой площади рынка определяются из расчета 24 кв. м торговой площади на 1000 человек населения муниципального образования;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей зданий – **2 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 10 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.5** Банковская и страховая деятельность | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **4.9** Служебные гаражи | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – **не более 2 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 12 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | 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 3.1.1, 3.2.3 |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| Объекты хозяйственного назначения | 1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка;  2) Максимальное количество надземных этажей – **не более 1 этажа,**  -минимальная высота этажа **2.4 м,**  -максимальная высота строения - **6 м.**  3) Расстояние от объектов вспомогательного назначения  (индивидуальные гаражи, летние кухни, хозяйственные постройки, навесы и т.д.) до красных линий улиц и проездов не менее - **3 м;**  4) Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - **6 м;**  5) Минимальный отступ от границ соседнего участка до объектов хозяйственного назначения - **1 м.,** до постройки для содержания скота и птицы - **4 м;**  6) Расстояние:  - от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от границ соседнего участка до кустарника - **1 м.**  7) Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – **1м;**  8) Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние **не менее 4 м;**  9) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. | - хозяйственные постройки, летние кухни, беседки, кладовые, подвалы;  - сады, огороды, палисадники;  - теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  - бассейны, бани и сауны индивидуального использования;  - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреба, септики;  -индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.  Благоустройство и озеленение.  Навесы, террасы. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения | 1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.  2) Расстояние от фундаментов зданий и сооружений:  - водопровод и напорная канализация -**5 м;**  - самотечная канализация (бытовая и дождевая)-**3м**.  3) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. | газопроводы, линии электроснабжения, водопроводы, линии связи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, бассейны. |

### ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-3)

1. **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1.1.** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1) Минимальные размеры земельного участка – не нормируется**;**  2) Максимальные размеры земельного участка - **3000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – до **4 этажей**  (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка- **94%.** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **2.5** Среднеэтажная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – **4000 кв. м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – **не выше 8 этажей**;  6) Максимальный процент застройки участка- **90%.** | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| **2.7.1** Хранение автотранспорта | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м. (4х6 м);**  2) Максимальная площадь земельного участка – **30 кв.м. (5х6 м);**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **4,5 м;**  5) Максимальный процент застройки участка- **100%.** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.1.2** Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | |  | | --- | | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

**2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **3.2.3** Оказание услуг связи | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| **3.3** Бытовое обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м**;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **3.4** Здравоохранение | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется**;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341) |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 м2;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **4.9.1.4** Ремонт автомобилей | 1) Минимальная площадь земельного - не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –**3 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;** | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **5.1** Спорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **5 м;**  3) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**;  6) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка. | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [**кодами 5.1.1**](#Par420) **-** [**5.1.7**](#Par444) |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**. (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | 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 3.1.1, 3.2.3** |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки | 1) Минимальная площадь земельного -**150 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– не нормируется;  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования |
| Коммунальные объекты,  инженерные сети | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – **6 м**, за исключением вышек связи и иных подобных объектов**;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%**. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами |
| Зеленые насаждения общего пользования. | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – не нормируется;  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **5%**. |  |

## **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

### ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОЖ)

1. **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1** Для индивидуального жилищного строительства | 1) Минимальные размеры земельного участка – **600 кв.м и 300 кв.м** (при условии подключения к центральной канализации);  2) Максимальные размеры земельного участка - **2000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**, до вспомогательных строений – **1м;**  4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  5) Максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка:  а) в условиях вновь застраиваемых территорий – **50%**;  б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – **70%**.  7) Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования/ | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| **2.1.1.** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1) Минимальные размеры земельного участка – **800 кв.м;**  2) Максимальные размеры земельного участка - **3000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – до **4 этажей**  (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка- **94%.** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **2.3** Блокированная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – **200 кв. м.** При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – **1500 кв. м** для одной блок-секции;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Отступ от границы земельного участка, со стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен;  5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли **не более 20 м;**  7) Предельное количество этажей – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- **60%.** | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| **2.5** Среднеэтажная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – **4000 кв. м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – **не выше 8 этажей**;  6) Максимальный процент застройки участка- **90%.** | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.1.2** Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| **3.2** Социальное обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами **3.2.1 - 3.2.4** |
| **3.3** Бытовое обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м**;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **3.4** Здравоохранение | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  5) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 3.4.1 - 3.4.2**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341) |
| **3.5.1.** Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  3) Минимальный отступ от границы участка дошкольной организации до проезда должно быть – **не менее 25 м;**  4) Предельное количество этажей  – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **30%;**  Минимальный процент озеленения – **30%** от площади земельного участка**.**  **6)** Минимальный процент спортивно-игровых площадок – **20%.** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) |
| **3.6.1** Объекты культурно-досуговой деятельности | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**, от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| **3.6.2** Парки культуры и отдыха | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Предельное количество этажей  – **2 этажа;**  4) Максимальный процент застройки земельного участка – **10%.**  6) Минимальный процент озеленения - **80 %** от площади земельного участка. | Размещение парков культуры и отдыха |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **3.8.1** Государственное управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| **4.3** Рынки | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  Размеры торговой площади рынка определяются из расчета 24 кв. м торговой площади на 1000 человек населения муниципального образования;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей зданий – **2 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 10 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.5** Банковская и страховая деятельность | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **4.9** Служебные гаражи | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м;**  4) Максимальное количество этажей – **не более 2 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 12 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**.  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **5.1** Спорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **5 м;**  3) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**;  6) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка. | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 5.1.1 - 5.1.7**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1511) |
| **5.1.2** Обеспечение занятий спортом в помещениях | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируются;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей – **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**.  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **5.1.4** Оборудованные площадки для занятий спортом | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **8.3** Обеспечение внутреннего правопорядка | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, от фронтальной границы земельного участка – 5 м;  3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| **9.3** Историко-культурная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%.** | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [**кодами 2.7.1**](#Par186)**,** [**4.9**](#Par382)**,** [**7.2.3**](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

**2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.7.1** Хранение автотранспорта | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м. (4х6 м);**  2) Максимальная площадь земельного участка – **30 кв.м. (5х6 м);**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **4,5 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| **4.7** Гостиничное обслуживание | 1) Минимальная площадь земельного участка – при вместимости:  - до 100 мест – 55 кв. м на 1 место.  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется**;**  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**. (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования **с кодами 3.1.1, 3.2.3** |
| **6.9** Склады | 1) Минимальная площадь земельного участка – **500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м,** от фронтальной границы земельного участка – **10 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей –  **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **35%**;  6) Минимальный процент озеленения - **40%** от общей площади земельного участка. | 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. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки | 1) Минимальная площадь земельного -**150 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– не нормируется;  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования |
| Коммунальные объекты,  инженерные сети | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – **6 м**, за исключением вышек связи и иных подобных объектов**;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%**. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| Зеленые насаждения общего пользования. | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – не нормируется;  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **5%**. |  |

ЗОНА ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ОДЗ)

1. **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.1.2** Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| **3.2** Социальное обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами **3.2.1 - 3.2.4** |
| **3.3** Бытовое обслуживание | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м**;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **3.4** Здравоохранение | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%;**  5) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 3.4.1 - 3.4.2**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341) |
| **3.5.1.** Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  3) Минимальный отступ от границы участка дошкольной организации до проезда должно быть – **не менее 25 м;**  4) Предельное количество этажей  – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **30%;**  Минимальный процент озеленения – **30%** от площади земельного участка**.**  **6)** Минимальный процент спортивно-игровых площадок – **20%.** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) |
| **3.6.1** Объекты культурно-досуговой деятельности | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**., от фронтальной границы земельного участка – не нормируется**;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| **3.6.2** Парки культуры и отдыха | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Предельное количество этажей  – **2 этажа;**  4) Максимальный процент застройки земельного участка – **10%.**  6) Минимальный процент озеленения - **80 %** от площади земельного участка. | Размещение парков культуры и отдыха |
| **3.8.1** Государственное управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **4.9** Служебные гаражи | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – **не более 2 этажей;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 12 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **5.1** Спорт | |  | | --- | | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **5 м;**  3) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**;  6) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка. | | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [**кодами 5.1.1**](#Par420) **-** [**5.1.7**](#Par444) |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **8.3** Обеспечение внутреннего правопорядка | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | 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 |
| **9.2.1** Санаторная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка из расчёта **160 кв. м на 1 место;**  2) Максимальная площадь земельного участка из расчёта **200 кв. м на 1 место;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **2 этажа (при обосновании – до 4 этажей);**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%;**  6) Минимальный процент озеленения - **30 %** от площади земельного участка. | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [**кодами 2.7.1**](#Par186)**,** [**4.9**](#Par382)**,** [**7.2.3**](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

**2.Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.1** Для индивидуального жилищного строительства | 1) Минимальные размеры земельного участка – **600 кв.м и 300 кв.м** (при условии подключения к центральной канализации);  2) Максимальные размеры земельного участка - **2000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м**, до вспомогательных строений – **1м;**  4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – **5 м;**  5) Максимальное количество надземных этажей зданий – **3 этажа** (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка:  а) в условиях вновь застраиваемых территорий – **50%**;  б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – **70%**.  7) Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования/ | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); |
| **2.1.1.** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1) Минимальные размеры земельного участка – не нормируется;  2) Максимальные размеры земельного участка - **3000 кв.м;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – до **4 этажей**  (включая мансардный этаж);  6) Максимальный процент застройки участка- **94%.** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| **2.3** Блокированная жилая застройка | 1) Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м. При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м для одной блок-секции;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  4) Отступ от границы земельного участка, со стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен;  5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 5 м;  6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м;  7) Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);  8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- 60%. | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки). |
| **4.9.1** Объекты дорожного сервиса | 1) Минимальная площадь земельного участка – **500 кв. м**;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется**;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м;**  4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – не нормируется**;**  5) Предельное количество этажей – **3 этажа**;  5) Максимальный процент застройки - **50%.** | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) |
| **6.9** Склады | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м,** от фронтальной границы земельного участка – **10 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей –  **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **70%**;  6) Минимальный процент озеленения - **40%** от общей площади земельного участка. | 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. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Автостоянки | 1) Минимальная площадь земельного -**150 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– не нормируется;  4) Максимальное количество надземных этажей зданий – **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования |
| Коммунальные объекты,  инженерные сети | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – **6 м**, за исключением вышек связи и иных подобных объектов**;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%**. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| Зеленые насаждения общего пользования. | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– **1 м;**  3) Предельная высота объекта – не нормируется;  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **5%**. |  |

# ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

**ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П-1)**

**1.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **2.7.1** Хранение автотранспорта | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется**;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется**;**  4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **4,5 м;**  5) Максимальный процент застройки земельного участка – **100 %.** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования **с** [**кодом 4.9**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**.** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.1.2** Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**;  3) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| **4.9** Служебные гаражи | 1) Минимальная площадь земельного участка – **24 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируются;  4) Максимальное количество этажей – **не более 2 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 12 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%**. | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **4.9.1** Объекты дорожного сервиса | 1) Минимальная площадь земельного участка – **500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка - не нормируются;  4) Максимальное количество этажей – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**. | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) |
| **6.3** Легкая промышленность | 1) Минимальная площадь земельного участка – **2000 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 30 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  7) Минимальный процент озеленения - **30%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| **6.4** Пищевая промышленность | 1) Минимальная площадь земельного участка – **2500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м,** от фронтальной границы земельного участка **– 10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 30 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  7) Минимальный процент озеленения - **30%** от площади земельного участка. | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| **6.5** Нефтехимическая промышленность | 1) Минимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 10 м., от фронтальной границы земельного участка – 10 м;  4) Максимальное количество этажей зданий – 5 этажей;  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 30 м;  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  7) Минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| **6.6** Строительная промышленность | 1) Минимальная площадь земельного участка – **2000 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **10 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **70%;**  6) Минимальный процент озеленения **40%** от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м**. (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | 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 3.1.1, 3.2.3** |
| **6.9** Склады | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м,** от фронтальной границы земельного участка – **10 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей –  **4 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **70%**;  6) Минимальный процент озеленения - **40%** от общей площади земельного участка. | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **6.9.1** Складские площадки | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **5 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей – не нормируется;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **35%**;  6) Минимальный процент озеленения - **40%** от общей площади земельного участка. | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| **6.11** Целлюлозно-бумажная промышленность | 1) Минимальная площадь земельного участка – **2500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 30 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%;**  7) Минимальный процент озеленения - **20%** от площади земельного участка. | 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 |
| **6.12** Научно-производственная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка – **2500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **10 м.,** от фронтальной границы земельного участка **– 10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **5 этажей;**  5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 30 м;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  7) Минимальный процент озеленения - **30%** от площади земельного участка. | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов |
| **7.0** Транспорт | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта –  **1 м;**  4) Максимальное количество надземных этажей –  **2 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**. | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с кодами 7.1 -7.5** |
| **12.0.1** Улично-дорожная сеть | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [**кодами 2.7.1**](#Par186)**,** [**4.9**](#Par382)**,** [**7.2.3**](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

**2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – 2000 кв.м;  - от 51 до 150 мест – 1500 кв.м;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м;  4) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| Озеленение и благоустройство участка. | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **5%.** |  |

# РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

**ЗОНА РЕКРЕАЦИИ (Р-1)**

**1.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **3.1.1**  Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м** (за исключением линейных объектов)**;**  3) Предельная высота объекта – **6 м,** за исключением вышек связи и иных подобных объектов;  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега). |
| **3.6.2** Парки культуры и отдыха | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, от фронтальной границы земельного участка – не нормируется;  3) Предельное количество этажей  – 2 этажа;  4) Максимальный процент застройки земельного участка – 10%.  6) Минимальный процент озеленения - 80 % от площади земельного участка. | Размещение парков культуры и отдыха |
| **5.0** Отдых (рекреация) | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 5.1 - 5.5**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1051) |
| **5.1** Спорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - **3 м;**  3) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - до **30 м;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **70%**;  5) Минимальный процент озеленения - **15 %** от площади земельного участка.  *В охранных зонах водных объектов размещение объектов допускается только в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.* | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с** [**кодами 5.1.1 - 5.1.7**](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1511) |
| **5.1.3** Площадки для занятий спортом | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **9.3** Историко-культурная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 50 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%.** | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм. |

**2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **4.4** Магазины | 1) Минимальная площадь земельного участка – **100 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%.**  7) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка.  *В охранных зонах водных объектов размещение объектов допускается только в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.* | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **4.6** Общественное питание | 1) Минимальная площадь земельного участка объектов общественного питания при числе мест, кв. м на 100 мест:  - до 50 мест – **2000 кв.м;**  - от 51 до 150 мест – **1500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **5 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  *В охранных зонах водных объектов размещение объектов допускается только в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.* | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **9.2.1** Санаторная деятельность | 1) Минимальная площадь земельного участка из расчёта **160 кв. м на 1 место;**  2) Максимальная площадь земельного участка из расчёта **200 кв. м на 1 место;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **10 м;**  4) Максимальное количество этажей зданий – **2 этажа (при обосновании – до 4 этажей);**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **30%;**  6) Минимальный процент озеленения - **30 %** от площади земельного участка.  *В охранных зонах водных объектов размещение объектов допускается только в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.* | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| **6.8** Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | 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 3.1.1, 3.2.3** |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| Автостоянки | 1) Минимальная площадь земельного участка - **150 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка - не нормируются**;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируются**;**  4) Максимальная высота объекта – **4 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **100%.** | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*  Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местными нормативами градостроительного проектирования |

# ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (Т-1)**

**1.Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **3.1.1** Предоставление коммунальных услуг | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| **4.9.1** Объекты дорожного сервиса | 1) Минимальная площадь земельного участка – **500 кв.м;**  2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируются;  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м,** от фронтальной границы земельного участка - не нормируются;  4) Максимальное количество этажей – **3 этажа;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**. | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](#sub_14911) |
| **7.2.2** Обслуживание перевозок пассажиров | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не нормируется;  3) Максимальное количество этажей – не нормируется**;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется**;** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#sub_1076) |
| **7.5** Трубопроводный транспорт | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются;  3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются;  4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются. | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **12.0.2** Благоустройство территории | Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются.  Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

**2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| **4.1** Деловое управление | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **3 м.,** от фронтальной границы земельного участка – **5 м;**  3) Максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **не более 20 м;**  5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%;**  6) Минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **6.8**  Связь | 1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;  2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м.,** (за исключением линейных объектов) при условии соблюдения технических норм и регламентов;  3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%**. | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) |

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  **(код по классификатору)** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** |
| Озеленение и благоустройство участка. | 1) Минимальная площадь земельного участка - не нормируются**;**  2) Максимальная площадь земельного участка - не нормируются**;**  3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – **1 м;**  4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **5%.** |  |

Приложение

к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Каменоломненское городское поселение»

**Карта границ территориальных зон Каменоломненского городского поселения Октябрьского района Ростовской области**