

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к решению 58 заседания Котовского  
городского Совета народных депутатов  
шестого созыва от 26.04.2018 № 539

**Правила  
землепользования и  
застройки  
городского округа-город  
Котовск  
(с изменениями)**

**Москва  
2018 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЧАСТЬ 1</b>		
<b>Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений</b>		
<b>Глава 1.</b>	<b>Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Общие положения</b>	<b>6</b>
Статья 1.	Основные понятия и термины, используемые в Правилах	6
Статья 2.	Основания и цели введения Правил	15
Статья 3.	Правовой статус и сфера действия Правил	15
Статья 4.	Состав Правил и основные требования, предъявляемые к их содержанию	17
Статья 5.	Градостроительные регламенты и их применение	17
Статья 6.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	21
Статья 7.	Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил	22
<b>Глава 2.</b>	<b>Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил</b>	<b>23</b>
Статья 8.	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	23
Статья 9.	Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующей Правилам	23
<b>Глава 3.</b>	<b>Участники отношений в области землепользования и застройки</b>	<b>23</b>
Статья 10.	Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку	23
Статья 11.	Органы, уполномоченные осуществлять регулирование землепользования и застройки на территории городского округа- город Котовска	24
<b>Глава 4.</b>	<b>Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков</b>	<b>26</b>
Статья 12.	Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков	26
Статья 13.	Градостроительная подготовка территорий	28
Статья 14.	Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации города Котовска	28
Статья 15.	Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства	30

Статья 16.	Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации города Котовска	31
Статья 17.	Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации города Котовска	33
Статья 18.	Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	33
Статья 19.	Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции	34
<b>Глава 5.</b>	<b>Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</b>	35
Статья 20.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	35
Статья 21.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
Статья 22.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	37
<b>Глава 6.</b>	<b>Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления</b>	38
Статья 23.	Назначение, виды и состав документации по планировке территории города	38
Статья 24.	Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	41
Статья 25.	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории	42
Статья 26.	Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков	44
<b>Глава 7.</b>	<b>Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</b>	44
Статья 27.	Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной	44

	деятельности	
Статья 28.	Порядок проведения и организации общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности	46
Статья 29.	Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по внесению изменений в Правила	46
<b>Глава 8.</b>	<b>Внесение изменений в Правила</b>	48
Статья 30.	Порядок внесения изменений в Правила	48
<b>Глава 9.</b>	<b>Регулирование иных вопросов землепользования и застройки</b>	49
Статья 31.	Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	49
Статья 32.	Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней	49
Статья 33.	Контроль за использованием объектов недвижимости	51
Статья 34.	Ответственность за нарушение Правил	51

## ЧАСТЬ 2

### Карты градостроительного зонирования

<b>Глава 10.</b>	<b>Карта градостроительного зонирования</b>	52
Статья 35.	Карта градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск	52
<b>Глава 11.</b>	<b>Карты зон с особыми условиями использования территории</b>	52
Статья 36.	Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории городского округа-город Котовск	52

## ЧАСТЬ 3

### Градостроительные регламенты

<b>Глава 12.</b>	<b>Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости</b>	58
Статья 37.	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории <b>города Котовска</b>	58
Статья 38.	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	60
Статья 39.	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны многофункционального значения	90
Статья 40.	Градостроительные регламенты. Производственные зоны	116
Статья 41.	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения.	131
Статья 42.	Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктур	136
Статья 43.	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	146

Статья 44.	Градостроительные регламенты. Зона акваторий	150
Статья 45.	Градостроительные регламенты. Территории общего пользования	151
<b>Глава 13.</b>	<b>Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий</b>	159
Статья 46.	Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах	159
Статья 47.	Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным факторам	173
<b>Глава 14.</b>	<b>Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты</b>	173
Статья 48.	Режим использования и застройки территорий, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется	173

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ городского округа-город Котовск

Правила землепользования и застройки городского округа-город Котовска (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области, Уставом города Котовска, Генеральным планом - города Котовска (далее — генеральный план города), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города, его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений

### Глава 1. Общие положения

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

1. Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующих значениях:

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**блокированный жилой дом** - тип малоэтажного жилого дома, состоящего из нескольких расположенных в ряд квартир, с изолированными входами в каждую квартиру и приквартирными земельными участками;

**виды разрешенного использования земельных участков** - поименованные в градостроительном регламенте основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков;

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**водный объект** - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

**вспомогательные виды разрешенного использования** - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией;

**государственный кадастровый учёт земельных участков** - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

**государственный земельный кадастр** - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;

**градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

**градостроительная подготовка территорий и земельных участков** - деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

**градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории для формирования земельных участков по выделению из состава государственных или муниципальных земель и предоставлению сформированных земельных участков (в том числе выделенных и

сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории города Котовска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации, и утверждаемый в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельного документа, применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, земельным участкам;

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

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивающее от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного

(муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

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

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

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**коэффициент использования земельного участка** - вид строительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определенный как отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь объектов капитального строительства, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка (%);

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

**линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы

зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства.

**малоэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно, с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

**минимальная площадь земельного участка** - наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом, определенной территориальной зоны;

**многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**объекты недвижимого имущества (недвижимость)** - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**объекты инженерной инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие функционирование и развитие территории городского округа.

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

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

**объекты социальной инфраструктуры** - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование;

**объекты транспортной инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории городского округа;

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, ской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Котловска в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий, при условии соблюдения требований технических регламентов;

**отступ здания, сооружения (от границы участка)** - расстояние между границей земельного участка и стеной здания;

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

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - количественные характеристики объектов недвижимости;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая планировочные, архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения** - процесс, дающий возможность осуществления

подключения строящихся (реконструированных) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов;

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**общественные обсуждения или публичные слушания** - это форма реализации прав населения города на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления по жизненно важным вопросам местного значения путем общественного обсуждения проектов муниципальных правовых актов;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на строительство** - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 1 предусмотренных Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным

объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности — как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**санитарный разрыв** - расстояние от источника химического, биологического или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам, производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**усадебный жилой дом** - многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

**улично-дорожная сеть (УДС)** - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

**хозяйственные постройки** - расположенные на приквартирном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

2. Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки города Кото́вска, но не указанные в настоящей статье, используются в тех значениях, как они применяются в действующем законодательстве.

## **Статья 2. Основания и цели введения Правил**

2.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом города Кото́вска, правовыми актами органов местного самоуправления города, а также в соответствии с утвержденными документами территориального планирования Тамбовской области, города Кото́вска, постановлением администрации города Кото́вска № 2008 от 28.12.2017 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа-город Кото́вск».

2.2. Введение системы регулирования землепользования и застройки на территории города Кото́вска посредством настоящих Правил направлено на достижение следующих целей:

1) создание условий для устойчивого развития территории города Кото́вска, реализации документов территориального планирования, планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории города;

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

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

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

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

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

зонировании.

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

3.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- 2) предоставлению прав на земельные участки и изменению существующих границ земельных участков;
- 3) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 4) подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории города Котовска;
- 5) утверждению документации по планировке территории;
- 6) подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
- 7) выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 8) выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 10) контролю за использованием и изменением объектов недвижимости;
- 11) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменения состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- 12) регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

3.4. Настоящие Правила применяются наряду:

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

Указанные акты применяются, в части не противоречащей настоящим Правилам.

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

территории города Котовска

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

4.1. Настоящие Правила состоят из трех частей, которые включают в себя:

Часть 1 — Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2 — Карты (схемы) градостроительного зонирования;

Часть 3 — Градостроительные регламенты;

4.1.1. Часть 1 — Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4.1.2. Часть 2 — Карты (схемы) градостроительного зонирования.

На карте (схеме) градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

На дополнительных картах (схемах) градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

4.1.3. Часть 3 — Градостроительные регламенты.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

зонирования.

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

5.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенной на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона, иного элемента) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух

или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные вторым абзацем настоящего пункта.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по

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

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

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

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

- 1) градостроительным регламентам, установленным главой 12 настоящих Правил – в случаях, когда на объект распространяется требование градостроительного регламента;
- 2) ограничениям в области охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты Котовского городского Совета народных депутатов об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

5.10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (главой 12 настоящих Правил) включает:

- 1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с изменениями и Градостроительному кодексу Российской

Федерации), не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статей 37-45 главы 12 настоящих Правил, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, без проведения процедуры специальных согласований, путем внесения соответствующих изменений в Правила, в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) публикации Правил в местных средствах массовой информации;
- 2) предоставления экземпляра Правил в муниципальные библиотеки города;
- 3) размещения Правил на официальном сайте города Котовска в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- 4) создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте

входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии по подготовке проекта Правил (далее Комиссия), в уполномоченном органе администрации города Котовска.

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

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

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

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

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

1) подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города с учетом настоящих Правил;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. В соответствии с действующим законодательством и Уставом города

Котовска регулирование землепользования и застройки на территории города Котовска осуществляется Котовским городским Советом народных депутатов Тамбовской области, администрацией города Котовска.

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

- 1) утверждение генерального плана городского округа, внесение в него изменений;
- 2) принятие решения об установлении правил землепользования и застройки территории города;
- 3) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 4) принятие решений, устанавливающих процедуры и критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в том числе порядка рассмотрения заявок и принятия решения;
- 5) установление порядка отнесения земель города Котовска к землям особо охраняемых территорий местного значения и порядка использования и охраны таких земель;
- 6) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения города Котовска;
- 7) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города;
- 8) установление порядка осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города Котовска.

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

- 1) подготовка проекта генерального плана города Котовска;
- 2) подготовка местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) подготовка проекта правил землепользования и застройки города Котовска, документации по планировке территории;
- 4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 5) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города Котовска;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) принятие решения о подготовке документации по планировке территорий и обеспечение подготовки документации по планировке территории на основании генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством;
- 9) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города Котовска для муниципальных нужд в порядке, определяемом федеральным законодательством;
- 10) осуществление муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков);
- 11) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в

эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города Кото́вска.

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

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается главой администрации города Кото́вска.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным, Градостроительным, Жилищным кодексами Российской Федерации, иными федеральными законами, действующим законодательством Тамбовской области, Уставом города Кото́вска, настоящими Правилами, Положением о Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

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

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

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

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

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

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

12.2. Порядок градостроительной подготовки территорий и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами.

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

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

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

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

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

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

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

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

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

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

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

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость

изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- 3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
- 4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- 5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства.

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

14.1. Администрация города Котовска в лице уполномоченного органа администрации города Котовска обладает правом инициативы и организации работ

по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

3) исходные данные.

В состав исходных данных входит:

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

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

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

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

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

1) получения согласований, определенных заданием на выполнение

работ;

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

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

1) землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

2) государственный кадастровый учёт земельного участка;

3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

4) проведение торгов;

5) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

6) иные действия в соответствии с законодательством.

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

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

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

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

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

2) подготовки документации по планировке территории;

3) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учёт земельного участка;

4) выполнения действий в соответствии со статьёй 18 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

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

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Котовским городским Советом народных депутатов.

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

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

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

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

- 2) реализации самостоятельной инициативы.

- 3) инициатива администрации города Котовска может проявляться в форме:

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

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

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

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

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

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

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

16.8. После принятия в установленном порядке решения о развитии

застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

- 1) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития города Котовска;
- 2) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;
- 3) обеспеченность планируемого к созданию объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой;
- 4) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;
- 5) соответствие архитектурного облика планируемого к созданию объекта капитального строительства концепции существующей застройки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (Редакция от 30.07.2010) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

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

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

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

19.1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее –

технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

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

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

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

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

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

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

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

20.2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями) и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

21.2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может

предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

21.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

21.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главой 7 настоящих Правил и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов.

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

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

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

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

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

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

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

22.3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и сроки, определенные статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе

Котовске», утвержденным решением Котовского городского Совета народных депутатов.

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

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

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

23.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

23.3. Подготовка документации по планировке территории города осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

23.4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Документация по планировке территории разрабатывается в одном из следующих вариантов:

1) проекты планировки без проектов межевания в составе проектов планировки;

2) проекты планировки с проектами межевания в составе проектов планировки и градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

3) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания вне состава проектов планировки территории в виде самостоятельного документа;

4) градостроительные планы земельных участков вне состава проектов межевания в виде отдельных документов.

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

1) архитектурные параметры застройки;

2) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

3) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

4) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

23.6. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 23.5 данной

части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

- 1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;
- 2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
- 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

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

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

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;

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 зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

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

17) о красных линиях.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться

информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

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

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

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

24.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города Котовска в форме постановления по инициативе органа местного самоуправления города Котовска либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации о планировке территории.

24.2. В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка этой документации, а также ее утверждение органом местного самоуправления городского округа осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления городского округа.

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

24.4. Предложения заинтересованных лиц направляются в уполномоченный орган администрации.

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

- 1) о подготовке проекта постановления администрации города Котовска о подготовке документации по планировке территории;
- 2) об отклонении предложений заинтересованных лиц о подготовке документации по планировке территории с обоснованием причин принятия соответствующего решения.

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

Данное постановление администрации города Котовска должно содержать:

- 1) границы соответствующей территории, в отношении которой предполагается подготовка документации по планировке;
- 2) порядок и сроки подготовки документации по планировке территории, ее содержание;

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

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

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

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

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

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

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

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

24.13. Документация по планировке территории:

1) в отношении которой принято решение о развитии готовится застройщиком, заключившим с администрацией города Котовска договор о развитии территории;

2) в отношении земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, готовится арендатором.

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

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

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

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

25.2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании постановления администрации города Кото夫ска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Кото夫ска и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Кото夫ске».

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

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

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

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

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

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

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

- 1) об утверждении документации по планировке территории;
- 2) об отклонении документации по планировке территории и о

направлении ее на доработку.

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

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

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

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

26.1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

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

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

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

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

Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

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

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

27.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о

предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом города Котовска и нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами.

27.2. Общественные обсуждения или публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами Тамбовской области, Уставом города Котовска, Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске», иными муниципальными правовыми актами, настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

27.6. В соответствии с Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске», утверждённым решением Котовского городского Совета народных депутатов, общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Генеральный план города, по проектам планировки и межевания территорий, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся рабочей комиссией, созданной главой города.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией.

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

27.8. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний носят рекомендательный характер.

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

Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями) и Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Котовске», утверждённым решением Котовского городского Совета народных депутатов; Положением «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Котовска», утверждённым решением Котовского городского Совета народных депутатов

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

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

1) администрацией города Котовска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на

территории города Кото́вска;

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

29.2. Уполномоченный орган администрации города Кото́вска обеспечивает:

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

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

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

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

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

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

Комиссия также:

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

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

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

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

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

3) отклонить проект.

Котовский городской Совет народных депутатов по результатам рассмотрения документов, представленных главой администрации города Котовска, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

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

29.7. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

их объединений.

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

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

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

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

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

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

31.1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности — организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

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

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

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

1) сведения:

- о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории города Котовска;
- о генеральном плане города Котовска;
- о настоящих Правилах, внесении в них изменений;
- о документации по планировке территории;

- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

- об изъятии земельных участков и резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

- о геодезических и картографических материалах;

- о создании искусственного земельного участка;

- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

- иные документы и материалы.

2) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются копии следующих документов и карт (схем):

- градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий;

- сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

- предусмотренный пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации раздел проектной документации объекта капитального строительства или предусмотренное пунктом 4 части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения, выданные в отношении указанных раздела проектной документации объекта капитального строительства или описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства заключения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, об их соответствии предмету охраны исторического поселения и установленным градостроительным регламентом требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства);

- документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

- заключение государственной экспертизы проектной документации;

- разрешение на строительство;

- решение уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;

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

- решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации;

- заключение органа государственного строительного надзора;

- акт приемки объекта капитального строительства;

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

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

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

- иные документы и материалы о составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

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

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

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

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

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

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

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

## **Часть 2. Карты градостроительного зонирования**

### **Состав карт градостроительного зонирования**

Состав карт градостроительного зонирования:

- 1) карта градостроительного зонирования (Приложение 1);
- 2) карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2)

### **Глава 10. Карта градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск**

Статья 35. Карта градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск (Приложение 1).

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

35.2. Территориальные зоны установлены с учётом:

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

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

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

35.4. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

### **Глава 11. Карты зон с особыми условиями использования территории**

Статья 36. Карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

36.1. На карте показаны следующие зоны с особыми условиями использования

территорий: санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и других объектов; санитарные разрывы опасных коммуникаций (железнодорожных, авиационных, трубопроводных и т.п.); 1-й, 2-й и 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения; прибрежные защитные полосы водотоков и водоёмов; водоохранные зоны водотоков и водоёмов.

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

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

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

36.2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническому и экологическим факторам.

#### **Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

В Правилах, разработанных на основе генерального плана города, приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов (определённых в генеральном плане города) с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и информацией по промышленным предприятиям предоставленной заказчиком в виде анкеты территориального управления Роспотребнадзора, и анкетами предоставленными промышленными предприятиями.

Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчётами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учётом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждён результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промышленного узла, комплекса, промышленной зоны). Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промышленной зоны) устанавливается единая расчётная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учётом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических

учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. Размер расчётной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Размер расчётной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчёта интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух на территории санитарно-защитной зоны и на её границе осуществляются организациями, имеющими соответствующую область аккредитации в данном направлении. В целях установления окончательного размера СЗЗ (ЗОЗ), а также для осуществления в последствии контроля за соблюдением установленных на границе СЗЗ (ЗОЗ) уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население устанавливаются на основании акустических расчётов с учётом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчётные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчёта интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряжённость

электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

### **Санитарно-защитные полосы водоводов**

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно её назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

В графических материалах Правил санитарно-защитные полосы водоводов не показываются ввиду требований обеспечения секретности информации в соответствии с «Перечнем сведений, подлежащих засекречиванию, Министерства регионального развития РФ» (утверждённым от 25.11.2009г.).

### **1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строного режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

В графических материалах Правил санитарно-защитные полосы водоводов не показываются ввиду требований обеспечения секретности информации в соответствии с «Перечнем сведений, подлежащих засекречиванию, Министерством регионального развития РФ» (утверждённым от 25.11.2009г.).

### **2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения от биологического загрязнения.

### **3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основная цель создания и обеспечения режима в ЗСО 3-го пояса – защита водоносного пласта от химических загрязнений. Граница определяется гидродинамическими расчётами.

### **Прибрежные защитные полосы водотоков и водоёмов**

Прибрежные защитные полосы устанавливаются в пределах водоохранных зон. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Размеры прибрежных защитных полос города Кото夫ска составляют 30 м.

#### **Водоохранные зоны водотоков и водоёмов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохраных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (редакция от 28.12.2010).

36.3 На карте отображены подтопляемые, заболоченные, нарушенные территории, а также отображены территории города Кото夫ска, попадающие в зону затопления 1% паводком.

#### **Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2 – 5 м), это территория, на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение.

Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Причины подтопления различны, от природных до техногенных:

- 1) высокое положение естественных уровней грунтовых вод, связанных с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
- 2) подпор со стороны реки и других водоёмов, часто связанный с прохождением паводков;
- 3) нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
- 4) инфильтрация в грунт различных водопотерь;
- 5) утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
- 6) отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

При этом в силу чрезвычайно большого многообразия природных условий и литологического строения территории в одних случаях происходит изменение режима уровня грунтовых вод, в других – формирование техногенной верховодки или техногенного водоносного горизонта. Негативные явления, связанные с подтоплением многообразны, поскольку при подтоплении не только повышается уровень грунтовых вод, но часто изменяется химический состав грунтовых вод, прочностные и деформационные свойства грунтов, что вызывает дополнительные неравномерные осадки, деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, загрязнение водоносных горизонтов (в том числе используемых для водоснабжения), необходимость частой перекладки подземных коммуникаций, приводит к сырости в подвальных помещениях и пр.

Проблема подтопления застроенных территорий грунтовыми водами представляет собой совершенно специфическую область динамики подземных вод в связи с тем, что, как правило, подтопление происходит в слабопроницаемых грунтах (с малыми коэффициентами фильтрации), а также потому, что процессы подтопления развиваются на территориях с большим количеством выработок, обратных засыпок, пазух, свайных полей и прочих фундаментов и коммуникаций, изменяющих характер подтопления и преграждающих путь естественному потоку грунтовых вод.

Борьба с подтоплением территорий – важнейшая государственная задача. Для решения этой задачи - предупреждения и ликвидации подтопления и образования заболоченных участков - необходим комплексный подход, совместные усилия различных органов управления, научных, проектных, строительных, эксплуатационных организаций и большие капитальные вложения.

#### **Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления паводком 1% обеспеченности охватывает пойменные территории реки Цны. Максимальные уровни весеннего половодья реки Цны у города Котовска при 1% обеспеченности составляют 117,89 м.

В пределах застройки города Котовска зона затопления 1% паводком практически отсутствует.

Для защиты затапливаемых территорий, намеченных под размещение перспективной капитальной застройки, необходимо выполнение гидронамыва (подсыпки) территории до не затапливаемых в паводок 1 % обеспеченности отметок, с учётом гарантированного запаса, равного 0,5 м. Береговой откос

намываемой территории уполаживается с заложением 1:2 и укрепляется. Во избежание подтопления намытых территорий необходимо проведение мероприятий по водоотводу поверхностного стока и устройству дренажных систем.

#### **Заболоченные территории**

Заболоченные территории характеризуются длительным стоянием уровня грунтовых вод на глубине менее 0,5 м от поверхности, покрыты влаголюбивой растительностью, неразложившейся органической массой (торфом), перегноем. При мощности слоя торфа более 0,5 м эти территории относятся к болотам, при меньшей мощности – к заболоченным землям.

В пределах застройки города Котовска имеются незначительные заболоченные территории.

#### **Зона отработанных карьеров строительных материалов**

Зона отработанных карьеров строительных материалов является зоной нарушенных территорий, непригодных или условно-непригодных для градостроительного освоения.

Целесообразный комплекс мероприятий по восстановлению нарушенных территорий определяется в зависимости от вида градостроительного использования и экономической обоснованности.

## Часть 3. Градостроительные регламенты

### Глава 12. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешённого использования недвижимости

#### Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск

37.1. На карте градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск:

- 1) выделены территориальные зоны в соответствии с пунктом 37.2. настоящей статьи;
- 2) обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

37.2. На карте градостроительного зонирования территории городского округа-город Котовск выделены виды территориальных зон, согласно перечня территориальных зон:

#### Перечень территориальных зон

Обозначения	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-1	Многоэтажной жилой застройки
Ж-2	Среднеэтажной жилой застройки
Ж-3	Малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство)
Ж-4	Зона приусадебного участка личного подсобного хозяйства
Ж-5	Ведение садоводства
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
ОД-1	Многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения
ОД-2	Специализированных центров обслуживания
ОД-3	Первичных центров обслуживания
ОД-4	Культовых сооружений
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	
П-1	Предприятий IV-V классов опасности
П-2	Предприятий II-III классов опасности
ППЭ	Промышленно-производственные особые экономические зоны
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	

СХ-1	Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
ИТ-1	Очистные сооружения канализации
ИТ-2	Инженерных сооружений (газопровод, водозабор)
ИТ-3	Предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог и автотранспортных предприятий
ИТ-4	Объектов внешнего транспорта
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
СН-1	Спецтерритория
СП-1	Зона специального назначения
<b>ЗОНА АКВАТОРИЙ</b>	
В	Зона водных объектов
<b>ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ТОП)</b>	
ТОП-1	Парки, набережные, пляжи
ТОП-2	Скверы, бульвары
ТОП-4	Ландшафтно-природная зона (городские леса)
ТОП-5	Зеленые насаждения ограниченного пользования (специальные зеленые насаждения)

## Статья 38. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

### 38.1. Ж-1 Многоэтажной жилой застройки

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, в том числе общегородского. Застройка многоквартирными (от 9 и выше этажей) жилыми домами.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения

		физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных

		помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
7.2	Автомобильный транспорт	оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности

		(монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

#### 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей жилых домов – 10 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

7) расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

8) Вместимость гаражей (подземных) не должна превышать 300 машин;

3.2 Социальное обслуживание; 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5 Образование и просвещение; 3.6 Культурное развитие; 3.7. Религиозное использование; 4.4 Магазины; 4.5 Банковская и страховая деятельность; 4.7 Гостиничное обслуживание

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков - 100 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт; 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования:

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

## **38.2 Ж-2 Среднеэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для проживания населения с включением, при соответствующем обосновании, в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение)</b>	<b>Наименование вида разрешенного</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

<b>вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>использования земельного участка</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

		оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2;
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые;
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства;
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.3	Блокированная жилая застройка	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
7.2	Автомобильный транспорт	Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое)</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Описание вида разрешенного</b>

обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	разрешенного использования земельного участка	использования земельного участка
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.7	Гостиничное	Размещение гостиниц, а также иных зданий,

	обслуживание	используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
--	--------------	---

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

### 2.5 Среднеэтажная жилая застройка

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка под жилой дом – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей - 8 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

7) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

8) размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;

3.2 Социальное обслуживание; 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5 Образование и просвещение; 3.6 Культурное развитие; 3.7. Религиозное использование; 4.4 Магазины; 4.5 Банковская и страховая деятельность; 4.7 Гостиничное обслуживание

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков-100 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельных участков- не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями,

но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

#### 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.3 Блокированная жилая застройка

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков—600 м., максимальная площадь земельных участков – 3000 м.;

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 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

#### 5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

### **38.3 Ж-3 Малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство)**

Зона малоэтажной коттеджной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа этажностью не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа,

		предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		

<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
2.3	Блокированная жилая застройка	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
7.2	Автомобильный транспорт	Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.3	Блокированная жилая	Размещение жилого дома, не

	застройка	предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки));
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

2.1 Для индивидуального жилищного строительства; 2.3 Блокированная жилая застройка

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

подлежат установлению; минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м; минимальная площадь земельных участков - 300 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - 2000 м<sup>2</sup>;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

4) максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

5) максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – 12 м, до верха плоской кровли – 7.0 м, исключение шпили, башни – без ограничений;

6) минимальная общая площадь жилого дома – 50 м<sup>2</sup>;

7) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

8) в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

9) минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,0 м;

10) минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;

11) до границы соседнего участка минимальные расстояния:

а) от жилого дома – 3 м;

б) от постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;

в) от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

г) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

д) от кустарников – 1 м;

е) от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом — 7 м;

12) минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

13) размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для животных и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м;

14) размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

15) для всех вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3.5 м, до конька скатной кровли – не более 6м;

16) допускается блокирование хозяйственных построек и жилых домов на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

17) ограждения с целью минимального затенения территории соседних

участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по согласию соседей устройство глухих ограждений. Со стороны улиц и проездов ограждения должны быть в одной цветовой гамме и по возможности из единого материала.

18) обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

19) обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

20) минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 10 м;

21) максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;

22) минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 5 м;

23) максимальная высота деревьев вдоль тротуара на землях общего пользования – не лимитируется.

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование; 3.6 Культурное развитие; 3.7. Религиозное использование; 4.4 Магазины;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков-50 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельных участков-2000 м<sup>2</sup>;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

5) максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 100 м<sup>2</sup>;

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая

может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

4. не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

5. вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6. размещение бань, саун допускается при условии отводов стоков в городскую канализацию или в индивидуальные очистные сооружения.

7. паспорта наружной отделки фасадов основных строений, проект ограждений согласовывается с уполномоченным структурным подразделением.

8. при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка.

Примечание: Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.

#### **38.4 Ж-4 Зона приусадебного участка личного подсобного хозяйства**

Зона жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, этажностью не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного

		проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по

		образованию и просвещению)
4.4	Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
7.2	Автомобильный транспорт	оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

**2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства**

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м; минимальная площадь земельных участков - 300 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - 2000 м<sup>2</sup>;
- 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 м;
- 3) предельное количество этажей – 3 надземных этажа;
- 4) максимальный процент застройки земельного участка – 60%;
- 5) минимальная общая площадь жилого дома – 50 м<sup>2</sup>;
- 6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

7) в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

8) минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,0 м, минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1,0 м;

9) до границы соседнего участка минимальные расстояния:

-от усадебного одно-двухквартирного дома – 3 м;

-от постройки для содержания мелких домашних животных и птиц – 4 м;

-от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

-от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

-от кустарников – 1 м;

-от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом — 7 м;

10) минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

11) размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для животных и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома, в том числе до расположенного на соседнем земельном участке – не менее 15 м;

12) размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

13) этажность основных строений до 2-х жилых этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

14) максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – 12 м, до верха плоской кровли – 7.0 м, исключение шпили, башни – без ограничений;

15) для всех вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3.5 м, до конька скатной кровли – не более 6м;

16) допускается блокирование хозяйственных построек и жилых домов на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

17) ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по согласию соседей устройство глухих ограждений. Со стороны улиц и проездов ограждения должны быть в одной цветовой гамме и по возможности из единого материала.

18) обеспечение расстояния от жилых домов и хозпостроек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозпостроек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

19) обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

20) максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 100 м<sup>2</sup>;

21) минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до

жилых домов - 10 м;

22) максимальная высота деревьев вдоль тротуара на землях общего пользования – не лимитируется.

3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование; 3.6 Культурное развитие; 3.7. Религиозное использование; 4.4 Магазины;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков-50 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельных участков-3000 м<sup>2</sup>;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80%.

5) максимальная торговая площадь магазинов повседневного спроса – 100 м<sup>2</sup>;

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3..1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

4. не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах,

строениях.

5. вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6. размещение бань, саун допускается при условии отводов стоков в городскую канализацию или в индивидуальные очистные сооружения.

7. паспорта наружной отделки фасадов основных строений, проект ограждений согласовывается с уполномоченным структурным подразделением.

8. при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка.

### **38.5 Ж-5 Ведение садоводства.**

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

Земельный участок, предоставленный садоводческому объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
13.1	Ведение огородничества	размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
13.2	Ведение садоводства	размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания

		уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
13.1	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
13.3	Ведение дачного хозяйства	осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
7.2	Автомобильный транспорт	оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
11.1	Общее пользование водных объектов	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами,

		необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
13.3	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

13.2 Введение садоводства; 13.3 Введение дачного хозяйства

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 0,03 га,

максимальная площадь земельных участков - 0,2 га; м<sup>2</sup>;

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 м для жилых домов;

3) минимальный отступ вспомогательных строений от границ участка – 1,0 м,

4) предельное количество этажей – 3 надземных этажа;

5) максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

б) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки; от проезда – 3 м;

7) сезонная торговля – смешанного ассортимента;

8) в зоне коллективных садов, где земля передана в собственность пользователей, должны быть предусмотрены резервные участки муниципальной собственности для размещения объектов обслуживания.

9) ограждения земельных участков с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

13.1 Ведение огородничества – предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 300 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – 2000 м<sup>2</sup>;

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

– предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 25%.

5.0 Отдых (рекреация); 11.1 Общее пользование водных объектов; 11.2 Специальное пользование водными объектами; 3.1 Коммунальное обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м; минимальная площадь земельных участков - 300 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - 2000 м<sup>2</sup>;

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 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

4) максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

5) максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – 12 м, до верха плоской кровли – 7.0 м, исключение шпили, башни – без ограничений;

6) минимальная общая площадь жилого дома – 50 м<sup>2</sup>;

7) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

8) в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

9) минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1,0 м;

10) минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка – 1 м;

11) до границы соседнего участка минимальные расстояния:

g) от жилого дома – 3 м;

h) от постройки для содержания мелких домашних животных и птиц – 4 м;

i) от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

j) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

k) от кустарников – 1 м;

l) от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом — 7 м;

12) минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

13) размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для животных и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м;

14) размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

15) для всех вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3.5 м, до конька скатной кровли – не более 6м;

16) допускается блокирование хозяйственных построек и жилых домов на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

17) ограждения с целью минимального затенения территории соседних

участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по согласию соседей устройство глухих ограждений. Со стороны улиц и проездов ограждения должны быть в одной цветовой гамме и по возможности из единого материала.

18) обеспечение расстояния от жилых домов и хозпостроек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозпостроек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

19) обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

20) минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 10 м;

21) максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;

22) минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 5 м;

23) максимальная высота деревьев вдоль тротуара на землях общего пользования – не лимитируется.

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования.

4. не допускается размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях.

### **Статья 39. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны многофункционального назначения**

#### **39.1 ОД-1 Многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения**

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

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение)</b>	<b>Наименование вида разрешенного</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

<b>вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>использования земельного участка</b>	
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

	обслуживание	оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации

4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также

		допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

<b>земельного участка</b>		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

земельного участка		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

**2.5 Среднеэтажная жилая застройка:**

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка под жилой дом – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за

пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно- гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

- 2) предельное количество этажей - 8 надземных этажей;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,
- 4) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;
- 5) расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;
- 6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;
- 7) размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;

#### 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно- гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей жилых домов – 10 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

7) расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

8) Вместимость гаражей (подземных) не должна превышать 300 машин;

3.2 Социальное обслуживание; 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.5 Образование и просвещение; 3.6 Культурное развитие; 3.8 Общественное управление; 4.1 Деловое управление; 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); 4.3 Рынки; 4.4 Магазины; 4.5 Банковская и страховая деятельность; 4.6 Общественное питание; 4.7 Гостиничное обслуживание; 4.8 Развлечения; 3.7 Религиозное использование,

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей - 4 надземных этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

Памятники архитектуры и история (здание Фурштадта, городской Дворец Культуры, здание Управления порохового завода и обелиск «Вечный огонь») выполняют функции общественных сооружений, охраняемых муниципальным законом. Примыкающая общественная территория используется с учетом сохранения визуального восприятия данных объектов.

## **39.2 ОД-2 Специализированных центров обслуживания**

Зона общественно-деловой застройки специализированных центров обслуживания выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей:

1) формирование центров и комплексов общественного обслуживания и деловой деятельности (учебных, медицинских, культурно-зрелищных, спортивно-зрелищных и т.п.);

2) создание условий обслуживания больших людских потоков в условиях ограничений, налагаемых непосредственным соседством общественных и деловых объектов с технологическими объектами транспорта (территориями, относимыми к зоне инженерной и транспортной инфраструктур).

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта,

		ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станции скорой помощи
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления

		политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
3.9	Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки,

		спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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

2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного

		местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

#### 2.5 Среднеэтажная жилая застройка:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка под жилой дом – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей – 8 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

7) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

8) размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или

пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;

#### 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей жилых домов – 10 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

7) расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

8) Вместимость гаражей (подземных) не должна превышать 300 машин;

3.2 Социальное обслуживание; 3.4 Здравоохранение; 3.5 Образование и просвещение; 3.9 Обеспечение научной деятельности; 4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.6 Общественное питание; 3.7 Религиозное использование; 4.3 Рынки; 5.1 Спорт; 5.4 Причалы для маломерных судов.

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей - 4 надземных этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению.

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков– не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

### 39.3 ОД-3 Первичных центров обслуживания

Зона первичных центров обслуживания ОД–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования первичных центров города Котовска с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным

		управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи,

		инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
--	--	--

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

#### 2.5 Среднеэтажная жилая застройка:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка под жилой дом – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно- гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей – 8 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%,

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

7) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

8) размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома;

#### 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

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

которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

3) предельное количество этажей жилых домов – 10 надземных этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

5) в случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

6) минимальный отступ от красной линии улиц для вновь проектируемых домов – 5 м; отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки;

7) расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

8) Вместимость гаражей (подземных) не должна превышать 300 машин;

4.1 Деловое управление; 4.4 Магазины; 4.5 Банковская и страховая деятельность; 4.6 Общественное питание; 4.7 Гостиничное обслуживание;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей - 4 надземных этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

5.0 Отдых (рекреация); 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат

установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению ;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

### 39.4 ОД-4 Культовых сооружений

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

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

### 3.7 Религиозное использование;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м;

3) предельное количество этажей - 3 надземных этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

### 12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит

установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

## **Статья 40. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

### **40.1 П-1 Предприятий IV-V класса опасности**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования ит-Зкоммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м — для IV класса опасности и 50 м — для V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии

соблюдения нормативных санитарных требований.

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

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

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

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

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

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует

		установления санитарной зоны
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых

		для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;
6.2	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых

		предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
12.0	Земельные участки	Размещение объектов улично-дорожной сети,

	(территории) общего пользования	автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
6.1	Недропользование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест

		общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
--	--	---

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

3.10 Ветеринарное обслуживание; 6.1 Недропользование; 6.2 Тяжелая промышленность; 6.3 Легкая промышленность; 6.4 Пищевая промышленность; 6.5 Нефтехимическая промышленность; 6.6 Строительная промышленность; 6.7 Энергетика; 6.9 Склады; 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка; 4.4 магазины; 4.6 Общественное питание.

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков - 100 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0,5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

4.9 Обслуживание автотранспорта; 2.7.1 Объекты гаражного назначения.

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 16 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – 50 м<sup>2</sup>,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 надземный этаж;

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

12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 3.3 Бытовое обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт; 4.9.1 Объекты придорожного сервиса

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит

установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования:

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

## **40.2 П-2 Предприятий П-III классов опасности**

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

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

Размер расчётной санитарно-защитной зоны для предприятий II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

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

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

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

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

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых

технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

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

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий;

		добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;
6.2	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики,

		тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,

		пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
6.1	Недропользование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

6.1 Недропользование; 6.2 Тяжелая промышленность; 6.3 Легкая промышленность; 6.4 Пищевая промышленность; 6.5 Нефтехимическая промышленность; 6.6 Строительная промышленность; 6.7 Энергетика; 6.9 Склады; 4.7 Гостиничное обслуживание; 4.4 Магазины; 4.6 Общественное питание.

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков - 100 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 0,5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 4.9 Обслуживание автотранспорта;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 16 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – 50 м<sup>2</sup>,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 надземный этаж;

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

12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание; 7.2 Автомобильный транспорт; 4.9.1 Объекты придорожного сервиса

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению,

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж;

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

## 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

## 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту – СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий – по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

9) минимальный отступ строения от границы земельного участка – 1 м

В случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки;

### 40.3 ППЭ Промышленно-производственные особые экономические зоны

Зоны ППЭ выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

## Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

### Статья 41 СХ-1 Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
1.3	Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
1.13	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных

		сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания

		<p>пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту</p>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья,

		изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

1.3 Овощеводство; 1.4 Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур; 1.13 Рыбоводство; 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 1.17 Питомники; 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства; 3.10 Ветеринарное обслуживание; 4.4 Магазины; 4.6 Общественное питание; 6.3 Легкая промышленность; 6.4 Пищевая промышленность; 6.5 Нефтехимическая промышленность; 6.6 Строительная промышленность

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков - 100 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

2) максимальное количество этажей – 5 этажей;

3) максимальный процент застройки земельного участка – 60%

4) минимальные отступы от границ земельного участка – в соответствии с существующей линией застройки, но не менее 1м. В случае согласия правообладателей смежных земельных участков допускается строительство без отступа от границ земельных участков при условии блокированной застройки.

5) отступ строения от красной линии улицы – 5 м.

3.1 Коммунальное обслуживание; 12.3 Запас; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

#### 6.8 Связь

□1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 25 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

□2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

□3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

□4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 42 Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**42.1 ИТ-1 Очистные сооружения канализации**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Описание вида разрешенного</b>

<b>обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>разрешенного использования земельного участка</b>	<b>использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

12.3 Запас; 3.1 Коммунальное обслуживание

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**42.2 ИТ-2 Инженерных сооружений (газопровод, водозабор)**

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, на которой осуществляется деятельность специализированных объектов. (Санитарно-защитная зона газопровода высокого давления. Территории водозаборов питьевой и технической воды).

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое)</b>	<b>Наименование вида</b>	<b>Описание вида разрешенного</b>

<b>обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>разрешенного использования земельного участка</b>	<b>использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение)</b>	<b>Наименование вида разрешенного</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

вида разрешенного использования земельного участка	использования земельного участка	
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 7.5 Трубопроводный транспорт; 12.3 Запас;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

Запрещённые виды деятельности в СЗЗ газопроводов прописаны в Статье 50.

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Запрещённые виды деятельности в санитарно-охранных зонах водозаборов прописаны в Статье 50.

### 42.3 ИТ-3 Предприятий автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог и автотранспортных предприятий

Зона ИТ-3 включает в себя участки территории города Котовска, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также зона ИТ-2 включает в себя участки территории города Котовска, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего

		пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

**4.9 Обслуживание транспорта**

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков - 16 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков – 50 м<sup>2</sup>;

2) максимальное количество этажей – 1 надземный этаж;

3) максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению;

4) минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежит установлению;

#### 4.9.1 Объекты придорожного сервиса

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков - 50 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

2) максимальное количество этажей – 2 этажа;

3) максимальный процент застройки земельного участка – 80%

4) минимальные отступы от границ земельного участка – в соответствии с существующей линией застройки

#### 7.5 Трубопроводный транспорт; 12.3 Запас; 7.2 Автомобильный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

### **42.4 ИТ-4 Объектов внешнего транспорта**

ИТ-4 Зона предприятий внешнего транспорта (железнодорожного, трубопроводного, связи и коммерческой логистики) выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей:

объемно-планировочное развитие объектов грузового транспорта и объектов пассажирского транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

развитие комплексов грузовых терминалов, оснащенных всеми

необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами;

формирование территорий, на которых выполняются в наиболее развитых формах функции муниципального по приёму, контролю, хранению, распределению и транзиту товаров, в том числе за счёт развития объектов внешнего грузового автомобильного транспорта.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту
7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их

		безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;
7.1	Железнодорожный транспорт	размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)
7.4	Воздушный транспорт	размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение)</b>	<b>Наименование вида разрешенного</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

вида разрешенного использования земельного участка	использования земельного участка	
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

4.9.1 Объекты придорожного сервиса; 7.1 Железнодорожный транспорт; 7.2 Автомобильный транспорт; 7.4 Воздушный транспорт

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков - 50 м<sup>2</sup>, максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

2) максимальное количество этажей – 2 этажа;

3) максимальный процент застройки земельного участка – 80%

4) минимальные отступы от границ земельного участка – в соответствии с существующей линией застройки

7.5 Трубопроводный транспорт; 12.3 Запас;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.
2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Статья 43 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

**43.1 СН-1 Спецтерритория**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности

		Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами) и помещений):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 8.0 Обеспечение обороны и безопасности; 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка; 12.3 Запас;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

#### **43.2 СП-1 Зона специального назначения**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода

		канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
12.1	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СП-1, устанавливаются в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории.**

3.1 Коммунальное обслуживание; 12.3 Запас;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**Запрещается использовать территории не по назначению.**

#### **Статья 44. Градостроительные регламенты. Зона акваторий**

Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **В - Водных объектов**

Водный объект представляет собой природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. Таковыми являются: река Цна, а также другие естественные и искусственные водоёмы.

#### **Статья 45. Градостроительные регламенты. Территории общего пользования**

##### **45.1 ТОП-1 Парки, набережные, пляжи**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

земельного участка		
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,

		пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
4.8	Развлечения	Не подлежат установлению игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
5.0	Отдых (рекреация)	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 парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 12.3 Отсутствие хозяйственной деятельности; 4.8 Развлечения; 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность; 3.6 Культурное развитие

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 надземный этаж;

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

#### 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

### **45.2 ТОП-2 Скверы, бульвары**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также

		зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 12.3 Отсутствие хозяйственной деятельности; 3.6 Культурное развитие

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 надземный этаж;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

#### **45.3 ТОП-4 Ландшафтно-природная зона (городские леса)**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки

		объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 12.3 Отсутствие хозяйственной деятельности;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

**45.4 ТОП-5 Зеленые насаждения ограниченного пользования (специальные зеленые насаждения)**

<b>Основные виды разрешённого использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:

		поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
12.3	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
<b>Вспомогательные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>
		Не подлежат установлению
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>

<b>участка</b>		
		Не подлежат установлению

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами):**

3.1 Коммунальное обслуживание; 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы; 12.3 Отсутствие хозяйственной деятельности;

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению, максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

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

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

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

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

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

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

### **Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий**

**Статья 46. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах**

46.1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах, приведённых в составе графических приложений к статьям 40 и 41 настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определёнными статьями 45-48 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах статьи 51

настоящих Правил, с учётом, регламентов, определённых главой 13 применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

46.2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных в статьях 40 и 41 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

46.3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана города.

46.4. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств.

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены:

- размер и границы санитарно-защитной зоны;
- мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим её использования.

Проект обоснования санитарно-защитной зоны промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно:

расчётная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчётами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП, и др.);

установленная (окончательная) — на основании результатов натуральных наблюдений и измерений для подтверждения расчётных параметров.

Определённая проектом санитарно-защитной зоны территория выходит из землепользования города - (зона отчуждения) и фиксируется в графических материалах Правил.

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

Установление размеров санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчётами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учётом результатов натуральных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе

проекта.

46.5. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах (условно разрешённые виды использования территории).

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

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

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за её пределами при суммарном учёте.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удалённым от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 500 машино-мест только на территории промышленных и коммунально-складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов,

конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своём составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озеленённых площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчёт с объектом.

Из озеленённых территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

45.6. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах (запрещённые виды использования территории).

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

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в её размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

46.7. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учётом шумовых факторов воздействия на население (условно разрешённые виды использования территории).

На территории, существующей в СР и СЗЗ жилой застройки, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.

Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своём составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта или жилой застройки без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Санитарный разрыв (СР) устанавливается от крайнего рельса железнодорожных путей до жилой застройки шириной 100 м.

При размещении путей в выемке глубиной не менее 4 м или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зелёные насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учёте.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчётов и инструментального контроля.

45.8. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учётом шумовых факторов воздействия на население (запрещённые виды использования территории).

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

**Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.**

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

**46.9. Использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей (условно разрешённые виды использования территории).** Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на

основе расчётов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчётом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

использование защитных лесопосадок;

систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Размещение объектов истории и культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчётным путём с учётом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов истории и культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

**46.10. Использование территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей (запрещённые виды использования территории).** Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха,

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчётами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчётами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

**46.11. Использование территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций.** Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчётов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью её ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчётов и натурных замеров уровней шума и напряжённости электромагнитных полей.

**46.12. Использование территории в санитарно-защитных зонах кладбищ.** Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-

профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#### **46.13. Использование территории в санитарно-защитных зонах карьеров.**

По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**46.14. Использование территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов (условно разрешённые виды использования территории).** Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- 1) возводить постройки и сооружения;
- 2) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;
- 3) высаживать деревья и кустарники всех видов, материалы, производить колку и заготовку льда;
- 4) производить всякого рода открытые и подземные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- 5) производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

**46.15. Использование территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов (запрещённые виды использования территории).** Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции.

**46.16. Использование территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи.** Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

**46.17. Использование территории в санитарно-защитных полосах водоводов (условно разрешённые виды использования территории).** Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

**46.18. Использование территории в санитарно-защитных полосах водоводов (запрещённые виды использования территории).** Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных зон.

**46.19. Использование территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за её пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твёрдое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учётом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

**46.20. Использование территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещённые виды использования территории).** Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов

поверхностных вод).

**46.21. Использование территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО – по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

**46.22. Использование территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещенные виды использования территории).** Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шлакохранилища, кладбища и другие объекты, обуславливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещён сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

Запрещён сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твёрдых отходов и разработка недр земли.

Запрещён сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

Запрещён сброс ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обуславливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

**46.23. Использование территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (условно разрешённые виды использования территории).** Тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Тамбовской области.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по ской области, выданного с учётом заключения органов геологического контроля.

Требуется своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Требуется выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками

финансирования, подрядными организациями и согласованных с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области.

Необходимо оборудовать суда, дебаркадеры и брандвахты устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твёрдых отходов; оборудовать на пристанях сливные станции и приёмники для сбора твёрдых отходов.

Требуется регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

**46.24. Использование территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения (запрещённые виды использования территории).** Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твёрдых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающие гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

**46.25. Использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоёмов (условно разрешённые виды использования территории).** Вымораживание, вынос, ликвидация капитальных объектов. Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором транспортным магистралям.

**46.26. Использование территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоёмов (запрещённые виды использования территории)**

Запрещена любая жилая и общественная застройка.

Запрещены отвалы размываемых грунтов.

Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Запрещены рубки главного пользования в категориях защиты лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

Запрещены производственные и коммунальные объекты.

Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

#### **46.27. Использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоёмов (условно разрешённые виды использования территории)**

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей

Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**46.28. Использование территории в водоохранной зоне водотоков и водоёмов (запрещённые виды использования территории).** Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами,

животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

## **Статья 47. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным факторам**

### **47.1. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами**

Для использования территорий Ж-2; Ж-3 необходимо выполнение следующих условий использования территорий:

- 1) строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.
- 2) Для использования территорий ТОП необходимо выполнение следующих условий:
- 3) строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.

### **47.2. Регламенты использования территории в зонах затопления паводками 1% обеспеченности**

Для использования территорий Ж-3; Ж-4; ОД-3; ОД-5; П-1; необходимо выполнение следующих условий:

- защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путём искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.

## **Глава 14. Назначение основных территорий общего пользования, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

На карте градостроительного зонирования (часть 2 настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории отображены основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, - особо охраняемые природные территории, земли, занятые поверхностными водами и т.д.

В статье 48 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

## **Статья 48. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительных регламентов не распространяется**

48.1. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие

градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- 1) в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования - настоящими Правилами;
- 2) в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля;

48.2. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

48.3. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, допускается размещение следующих объектов:

- 1) инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов, подземных и надземных переходов и т.д.), посты ГИБДД;
- 2) линейные объекты инженерной инфраструктуры;
- 3) попутного обслуживания пешеходов во временных строениях и сооружениях (киоски по продаже печатной продукции, киоски по продаже мороженого и прохладительных напитков);
- 4) малые архитектурные формы, рекламные установки.

48.4. Вопросы использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.