|  |  |
| --- | --- |
|  | Научно-проектный институт  пространственного планирования  «ЭНКО» |
| 199178, г. Санкт-Петербург, 18‑ая линия ВО, д. 31, БЦ «Сенатор», корпус Д, офис 304, www.enko.spb.ru  тел./ факс.+7–812 – 332 9710; e-mail: enko@enko.spb.ru | |

Инв. № 29/2-4

Экз. 1

Правила землепользования и застройки

муниципального образования

«Город Коряжма» (в новой редакции)

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор НПИ «ЭНКО»  к.г.н., академик Международной академии  наук экологии,  безопасности человека и природы (МАНЭБ) | С.В. Скатерщиков |
| Заместитель генерального директора НПИ «ЭНКО», профессор Международной Академии (МААМ)  главный архитектор института | О.В. Красовская |
| Заместитель генерального директора,  главный инженер института | А.Г. Петров |
| Главный архитектор-градостроитель | В.С. Семенов |

Санкт-Петербург

2017

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор НПИ «ЭНКО»  к.г.н., академик Международной академии  наук экологии,  безопасности человека и природы (МАНЭБ) | С.В. Скатерщиков |
| Заместитель генерального директора НПИ «ЭНКО», профессор Международной Академии (МААМ)  главный архитектор института | О.В. Красовская |
| Заместитель генерального директора,  главный инженер института | А.Г. Петров |
| Главный архитектор-градостроитель | В.С. Семенов |
| Эколог градостроительства | А.В. Яновская |
| Специалист по транспортному развитию территории | С.Я. Устинова |

**СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование документа** | **Инв. №** |
| 1. | Текстовые материалы | |
| 1.1 | Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Коряжма» | 29/2-4 |
| 2 | Графические материалы | |
| 2.1 | Карта градостроительного зонирования | 29/2-5 |
| 2.2 | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 29/2-6 |

Приложение

к решению городской Думы

муниципального образования «Город Коряжма»

от 21.12.2017 N 34

Правила землепользования и застройки

муниципального образования «Город Коряжма» (в новой редакции)

СОДЕРЖАНИЕ

[**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ** 2](#_Toc500966846)

[**И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 2](#_Toc500966847)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 2](#_Toc500966848)

[Статья 1. Основные понятия 2](#_Toc500966849)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав настоящих Правил 2](#_Toc500966850)

[Статья 3. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов 2](#_Toc500966851)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 2](#_Toc500966852)

[Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 2](#_Toc500966853)

[Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 2](#_Toc500966854)

[Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Коряжма» 2](#_Toc500966855)

[Глава 3. ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 2](#_Toc500966856)

[Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 2](#_Toc500966857)

[Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства 2](#_Toc500966858)

[Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 2](#_Toc500966859)

[Глава 4. О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 2](#_Toc500966860)

[Статья 10. Проведение публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности 2](#_Toc500966861)

[Глава 5. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 2](#_Toc500966862)

[Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территории 2](#_Toc500966863)

[Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕЛМЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 2](#_Toc500966864)

[Статья 12. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 2](#_Toc500966865)

[Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 2](#_Toc500966866)

[Статья 13. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 2](#_Toc500966867)

[Статья 14. Ответственность за нарушение 2](#_Toc500966868)

[**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** 2](#_Toc500966869)

[**Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 2](#_Toc500966870)

[Глава 8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 2](#_Toc500966871)

[Статья 15. Типы территориальных зон 2](#_Toc500966872)

[Статья 16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (максимальным и минимальным) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции 2](#_Toc500966873)

[Статья 17. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках 2](#_Toc500966874)

[Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации 2](#_Toc500966875)

Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Коряжма» (далее также – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области, Уставом муниципального образования – городского округа «Город Коряжма», генеральным планом города, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Коряжма», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования «Город Коряжма».

**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

1. В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующем значении:

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

Водоохранная зона – территория, которая примыкает к береговой линии морей, 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.

Высота здания, строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, строения соответственно.

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

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

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Движимое имущество – сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

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

Документация по планировке территории – документация, подготовка которой 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.

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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.

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. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

Изменения недвижимости – изменение вида (видов) и (или) параметров разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а также изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, сноса, строительства нового объекта взамен ветхого, изменения функционального назначения объекта, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов.

Карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Максимальный процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка (максимальный процент застройки определяется из учета необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе обеспечения земельного участка нормативными требованиями обеспеченности парковочными местами, объектами благоустройства и озеленения, наличия подъездных путей и пешеходных подходов).

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

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.

Санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, устанавливается 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. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки 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, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории – территории, в границах которых планируется осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных территорий, указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

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

Технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или Постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

Элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав настоящих Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования «Город Коряжма» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон с целью:

- создания благоприятной среды жизнедеятельности населения;

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Коряжма», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территории муниципального образования «Город Коряжма»;

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

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

- обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защиты прав граждан (в том числе прав собственности граждан-владельцев земельных участков и строений) и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила регламентируют:

- регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- внесение изменений в правила землепользования и застройки;

- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- утвержденной документацией по планировке территории, документами территориального планирования;

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Коряжма» по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Город Коряжма», а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила содержат три раздела:

- раздел I - Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений", который представлен в форме положений:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

- раздел II - Карта градостроительного зонирования:

Карта градостроительного зонирования

Карта зон с особыми условиями использования территорий

- раздел III "Градостроительные регламенты" содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и земельных участков.

Статья 3. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Город Коряжма»;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. На карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Коряжма» выделены зоны, для которых определены градостроительные регламенты. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

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

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

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

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

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

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов капитального строительства;

2) условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства с проведением 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 совместно с ними.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. Разрешенным считается такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

8. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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.

9. 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.

10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

11. 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.

12. Реконструкция указанных в части 11 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.

13. В случае, если использование указанных в части 11 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.

14. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустройство и озеленение территории;

- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;

- гостевые автостоянки;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);

- хозяйственные площадки для мусоросборников;

- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

15. Инженерно–технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие разрешённое использование недвижимости в пределах границ отдельных земельных участков (электро–, водо–, газоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешёнными, при условии соответствия техническим регламентам, строительным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты инженерно–технического обеспечения эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры города, размещение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно–защитных, иных защитных (охранных) зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в соответствии с настоящими Правилами.

16. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

17. Соотношение разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах определяется проектом планировки.

18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для осуществления градостроительной (строительной) деятельности на территории муниципального образования «Город Коряжма» устанавливаются статьей 18 настоящих Правил. Требования статьи 18 применяются к земельным участкам и объектам капитального строительства, если они попадают в границы зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования «Город Коряжма» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

– публикации настоящих Правил;

– помещения настоящих Правил на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Коряжма»;

– создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании «Город Коряжма»;

– предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области, нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Коряжма» и настоящими Правилами.

Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Коряжма» осуществляют свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Коряжма» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, Уставом города муниципального образования «Город Коряжма», иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Коряжма».

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Коряжма»

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования «Город Коряжма».

Комиссия формируется на основании постановления главы муниципального образования «Город Коряжма» и осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным и областным законодательством, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой муниципального образования «Город Коряжма».

2. Комиссия:

- рассматривает заявления и подготавливает заключения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- рассматривает заявления и подготавливает заключения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- рассматривает заявления и подготавливает заключения о внесении изменений в Правила;

- обеспечивает информирование о проведении публичных слушаний по вопросам, отнесенным к компетенции Комиссии;

- осуществляет проведение публичных слушаний по проектам Правил и проектам о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Коряжма», по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Коряжма»;

- подготавливает главе муниципального образования «Город Коряжма» заключений по результатам публичных слушаний, по вопросам, отнесенным к компетенции Комиссии;

- подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- организует подготовку предложений о внесении изменений и дополнений в Правила, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключения главе муниципального образования «Город Коряжма»;

- подготавливает главе муниципального образования «Город Коряжма» предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации муниципального образования «Город Коряжма», касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации города, обладающих полномочиями по регулированию землепользования и застройки в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

В состав комиссии могут включаться также:

- три депутата городской Думы муниципального образования «Город Коряжма»;

- до четырех не являющихся государственными или муниципальными служащими представителей общественных объединений, коммерческих, некоммерческих и иных организаций и союзов;

- представители государственных органов контроля и надзора, иных государственных органов управления.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при кворуме не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим. Заседания комиссии являются открытыми.

4. Комиссия ведет собственное делопроизводство, имеет свой архив.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми, любое лицо в рабочее время администрации города вправе знакомиться с их содержанием, делать выписки и, при желании, получить их копии за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

5. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала открытого собрания участников публичных слушаний назначается не ранее 18 часов.

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

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой вид определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Коряжма».

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.

3. Правом на направление заявления о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

– собственники земельных участков, являющиеся собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

– собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

– лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет более пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для целевого использования из состава земель общего пользования);

– лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет пять и менее лет, при наличии письменного согласия собственника на изменение вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для целевого использования из состава земель общего пользования);

– лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии письменного согласия собственника на изменение вида разрешенного использования объекта недвижимости;

– собственники помещений в многоквартирных домах в случаях, когда это разрешено (не запрещено) Жилищным кодексом РФ.

4. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на направление заявления о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенных в его границах иных объектов недвижимости, специального согласования если новый вид разрешенного использования земельного участка и иных объектов недвижимости является условно разрешенным для территориальной зоны места положения объектов недвижимости;

2) соблюдения технических регламентов, когда изменение вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на направление заявления о предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, в случаях не связанных с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, положительного заключения органа администрации города, уполномоченного в области землепользования и градостроительной деятельности.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;

- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса – в случае подачи заявления юридическим лицом;

- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;

- подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний;

- испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- другие сведения, установленные Комиссией по землепользованию и застройке.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях

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

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

5. На основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации города.

6. 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 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона - в случае подачи заявления физическим лицом;

- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашиваются разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний;

- испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

- обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства;

- другие сведения, установленные Комиссией по землепользованию и застройке.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

5. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подается на имя председателя Комиссии по землепользованию и застройке заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией по землепользованию и застройке заявления считается день вручения заказного письма.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

8. На основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке глава муниципального образования в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации города.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. Проведение публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в случаях:

- по проекту генерального плана;

- по проекту внесения изменений в генеральный план;

- по проекту правил землепользования и застройки;

- по проекту о внесении изменения в правила землепользования и застройки;

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

- по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского округа, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Коряжма».

Решение о проведении публичных слушаний на основании обращения группы депутатов городской Думы принимается городской Думой.

В случае если инициатором проведения публичных слушаний является глава муниципального образования, постановление администрации города о проведении публичных слушаний принимает глава муниципального образования.

Структурным подразделением администрации муниципального образования «Город Коряжма», осуществляющим организацию и проведение публичных слушаний по проекту генерального плана и проекту о внесении изменений в генеральный план, по проектам планировки территории и проектам межевания территории является управление муниципального хозяйства и градостроительства администрация муниципального образования «Город Коряжма».

Органом, уполномоченным администрацией муниципального образования «Город Коряжма» на проведение и организацию публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и по проекту о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является Комиссия.

3. При проведении публичных слушаний по проекту генерального плана или проекту о внесении изменений в генеральный план органом местного самоуправления в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана или проекта о внесении изменений в генеральный план, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана или проекта о внесении изменений в генеральный план на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению. Участники публичных слушаний вправе представить в орган местного самоуправления предложения по проекту генерального плана или по проекту о внесении изменений в генеральный план для включения их в протокол публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаться на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана или по проекту о внесении изменений в генеральный план, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана или проекту о внесении изменений в генеральный план, направляемому главой муниципального образования соответственно в городскую Думу муниципального образования «Город Коряжма».

Городская Дума муниципального образования «Город Коряжма», с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана или по проекту о внесении изменений в генеральный план и заключения о результатах таких публичных слушаний, принимает решение об утверждении генерального плана (внесения изменений в генеральный план) или об отклонении проекта генерального плана (проекта о внесении изменений в генеральный план) и о направлении его соответственно главе муниципального образования на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

4. При проведении публичных слушаний по проекту Правил или проекту о внесении изменений в Правила Комиссией организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению. Участники публичных слушаний вправе представить в орган местного самоуправления предложения по проекту Правил или проекту о внесении изменений в Правила.

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила применительно к части территории муниципального образования, публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории муниципального образования. В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Глава муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила, протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в городскую Думу муниципального образования «Город Коряжма» или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Городская Дума муниципального образования «Город Коряжма» по результатам рассмотрения проекта Правил или проекта о внесении изменений в Правила, протоколов публичных слушаний по указанному проекту и заключения о результатах таких публичных слушаний может утвердить Правила (внесение изменений в Правила) или направить проект главе муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) подлежит опубликованию.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

На основании рекомендаций Комиссии Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

На основании рекомендаций Комиссии Глава муниципального образования в течение семи дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет заинтересованное лицо.

Глава 5. О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 1.1, 2-4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории

Решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

4. Состав и содержание документации по планировке устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Архангельской области.

5. Администрация муниципального образования «Город Коряжма» осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану города, Правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, в течение 30 дней с момента получения документации по планировке территории, и предоставляет свои заключения.

6. По результатам проверки администрацией муниципального образования «Город Коряжма» в течение семи дней принимается одно из следующих решений:

- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку, в случае несоответствия документации по планировке территории требованиям, установленным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- о проведении публичных слушаний, в случае соответствия документации по планировке территории требованиям, установленным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- о направлении подготовленной документации по планировке главе муниципального образования для утверждения в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, при соответствии документации по планировке территории требованиям, установленным в ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

9. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

10. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию муниципального образования «Город Коряжма» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.

11. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации, и размещается на официальном сайте администрации города в информационно-коммуникационной сети "Интернет".

12. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

13. Администрация муниципального образования «Город Коряжма» направляет главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию муниципального образования «Город Коряжма» на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации города в информационно-коммуникационной сети "Интернет".

Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕЛМЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

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

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

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

2) органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) 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.

3. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

Глава муниципального образования 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 заявителям.

4. Изменения в разделы II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, вносятся при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области землепользования и градостроительной деятельности.

5. Изменения границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно–защитных зон, водоохранных зон вносятся при наличии положительных заключений соответственно уполномоченных государственных органов по охране и использованию объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, санитарно–эпидемиологического надзора.

6. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним главой 4 настоящих Правил.

Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Коряжма» после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных проектов планировки;

- разработке новой документации по планировке (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости и т.д.).

Статья 14. Ответственность за нарушение

1. За нарушение либо неисполнение требований настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут административную и (или) уголовную ответственность в соответствии с федеральным и областным законодательством.

**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Коряжма»

2. Карта зон с особыми условиями использования территорий

**Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Глава 8. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 15. Типы территориальных зон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования** | | |
| 1 | 2 |
|  | **Жилые зоны** |
| **Ж.1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Ж.2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |
| **Ж.3** | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) |
| **Ж.4** | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| **О.1** | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| **О.2** | Зона специализированной общественной застройки |
|  | **Зоны рекреационного назначения** |
| **Р.1** | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары) |
| **Р.2** | Лесопарковая зона |
|  | **Производственные зоны** |
| **П.1** | Производственная зона |
| **П.2** | Коммунально-складская зона |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| **Т.1** | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Т.2** | Зона транспортной инфраструктуры |
| **Т.3** | Зона улично-дорожной сети |
|  | **Зона сельскохозяйственного использования** |
| **СХ.1** | Зона садоводческих или дачных некоммерческих объединений граждан |
| **СХ.2** | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
|  | **Зоны специального назначения** |
| **С.1** | Зона кладбищ |
| **С.2** | Зона складирования отходов |
| **С.3** | Зона озелененных территорий специального назначения |
| **С.4** | Зона режимных территорий |

Статья 16. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (максимальным и минимальным) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

1. Жилые зоны:

1) Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1 – 2 этажа (допускается строительство 3-го мансардного этажа) выделена для обеспечения правовых размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Для индивидуального жилищного строительства

2. Блокированная жилая застройка

3. Для ведения личного подсобного хозяйства

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Гостиничное обслуживание

2. Бытовое обслуживание

3. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

4. Магазины

5. Общественное питание

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Ж.1:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | | |
| 1.1 | площадь земельных участков, кв. м | | не подлежат установлению | |
| 1.4 | иные предельные размеры | | не подлежат 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:** | | | |
|  | минимальные отступ от фронтальной границы земельного участка до жилого дома, м | | 6 | не подлежит установлению |
| 2.1 | минимальные отступ от границы земельного участка, м | | 3 | не подлежит установлению |
| 2.2 | минимальные отступ от границы земельного участка до подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м | | 1,5 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | не подлежит установлению | | 2 (допускается строительство 3-го мансардного этажа) |
| 3.2 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению | | 12 (исключение: шпили, башни, флагштоки) |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | | не подлежит установлению | 60% |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | | |
| 5.1 | Минимальное расстояние между жилыми домами – 6 метров | | | |
| 5.2 | Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек, расположенных на соседних участках – 6 метров | | | |
| 5.3 | Требования к ограждениям земельных участков:  - со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на - протяжении одного квартала с обеих сторон;  - ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые;  - максимальная высота ограждений земельных участков – 1,5 метра. | | | |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне Ж.1, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные организации | уровень обеспеченности, место | 95% охват детей в возрасте от 1,5 до 7 лет или 100 мест на 1 тыс. чел. в т.ч.:  общего типа - 76% детей;  специализированного - 4%;  оздоровительного - 15%. |
| Общеобразовательные организации | уровень обеспеченности, учащийся | 100% охват детей в возрасте от 7 до 16 лет начальным и основным общим образованием |
| Организации дополнительного образования | уровень обеспеченности, место | 75% охват от общего числа детей в возрасте от 5 до 18 лет, в т.ч. по видам центры детского творчества - 16%;  детско-юношеские спортивные школы (детско-юношеские клубы ОФП) - 28%;  центры эстетического воспитания детей (детские школы искусств) - 17%;  центры детского технического  творчества - 7%;  детские эколого-биологические центры - 4%:  центры детского туризма и экскурсий (краеведения) - 3%.  Норматив обеспеченности следует определять исходя из количества детей, фактически охваченных дополнительным образованием.  Проектная мощность организаций дополнительного образования определяется согласно удельному нормативу 60 мест на 1 тыс. чел. общей численности населения, установленному с учетом сменности данных организаций |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень обеспеченности,  объект/место | 25 мест на 1 тыс. чел. |
| Объекты физической культуры и массового спорта | норматив единовременной пропускной способности,  тыс. чел. | 0,19 на 1 тыс. чел. |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень обеспеченности,  кв. м площади пола | 350 на 1 тыс. чел. |
| Плавательные бассейны | уровень обеспеченности,  кв. м зеркала воды | 75 на 1 тыс. чел. |
| Плоскостные сооружения | уровень обеспеченности,  кв. м | 1950 на 1 тыс. чел.  в т.ч. по типу  крытые плоскостные сооружения - 30%  открытые плоскостные сооружения - 70% |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень обеспеченности,  кв. м на 1 чел. | 8 кв. м на 1 чел. |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел. | Средний размер одной площадки, м2 |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 1,0 | 30 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |
| Для занятий физкультурой | 1,5 | 100 |
| Для хозяйственных целей | 0,4 | 10 |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур | |
| 1 | 2 | 3 | |
| Дошкольные образовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| Общеобразовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| транспортная доступность | |
| для учащихся 1 ступени обучения - не более 15 мин. в одну сторону,  для учащихся 2 - 3 ступени обучения - не более 50 мин. в одну сторону | |
| Организации дополнительного образования | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| 30 мин. | |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плавательные бассейны | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плоскостные сооружения | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Остановки общественного пассажирского транспорта | дальность пешеходных подходов до ближайшей,  м | до 600 при устройстве пунктов обогрева людей | |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень территориальной доступности для населения,  мин., м | для городских парков | не более 20 мин. на общественном транспорте (без учета времени ожидания транспорта); | |
| для парков планировочных районов | не более 15 мин. (время пешеходной доступности) или не более 900 м | |
| для садов, скверов и бульваров | не более 10 мин. (время пешеходной доступности) или не более 600 м | |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | | | |

2) Ж.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Зона малоэтажной жилой застройки в 1 - 4 этажа (включая мансардный) выделена для обеспечения правовых условий размещения многоквартирных жилых домов не выше 4 этажей жилых домов, а также блокированной застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2. Блокированная жилая застройка

3. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

4. Гостиничное обслуживание

5. Бытовое обслуживание

6. Магазины

7. Общественное питание

8. Деловое управление

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Для индивидуального жилищного строительства

2. Обеспечение внутреннего правопорядка

3. Культурное развитие

4. Религиозное использование

5. Рынки

6. Обслуживание автотранспорта

7. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

8. Амбулаторное ветеринарное обслуживание

9. Социальное обслуживание

10. Объекты гаражного назначения

11. Банковская и страховая деятельность

12. Общественное управление

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Ж.2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | в соответствии с документацией по планировке территории | |
| **2** | **минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | |
| 3.1 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению | 15 |
| 3.2 | предельное количество этажей, эт. | не подлежит установлению | 4 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка, %** | не подлежит установлению | 42 |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | |
| 5.1 | Требования к ограждениям земельных участков:  - ограждения должны быть прозрачными (сетчатые или решетчатые);  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;  - максимальная высота ограждения земельных участков – 1,5 м, детских площадок – 0,7 м. | | |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне Ж.2, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные организации | уровень обеспеченности, место | 95% охват детей в возрасте от 1,5 до 7 лет или 100 мест на 1 тыс. чел. в т.ч.:  общего типа - 76% детей;  специализированного - 4%;  оздоровительного - 15%. |
| Общеобразовательные организации | уровень обеспеченности, учащийся | 100% охват детей в возрасте от 7 до 16 лет начальным и основным общим образованием |
| Организации дополнительного образования | уровень обеспеченности, место | 75% охват от общего числа детей в возрасте от 5 до 18 лет, в т.ч. по видам центры детского творчества - 16%;  детско-юношеские спортивные школы (детско-юношеские клубы ОФП) - 28%;  центры эстетического воспитания детей (детские школы искусств) - 17%;  центры детского технического  творчества - 7%;  детские эколого-биологические центры - 4%:  центры детского туризма и экскурсий (краеведения) - 3%.  Норматив обеспеченности следует определять исходя из количества детей, фактически охваченных дополнительным образованием.  Проектная мощность организаций дополнительного образования определяется согласно удельному нормативу 60 мест на 1 тыс. чел. общей численности населения, установленному с учетом сменности данных организаций |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень обеспеченности,  объект/место | 25 мест на 1 тыс. чел. |
| Объекты физической культуры и массового спорта | норматив единовременной пропускной способности,  тыс. чел. | 0,19 на 1 тыс. чел. |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень обеспеченности,  кв. м площади пола | 350 на 1 тыс. чел. |
| Плавательные бассейны | уровень обеспеченности,  кв. м зеркала воды | 75 на 1 тыс. чел. |
| Плоскостные сооружения | уровень обеспеченности,  кв. м | 1950 на 1 тыс. чел.  в т.ч. по типу  крытые плоскостные сооружения - 30%  открытые плоскостные сооружения - 70% |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень обеспеченности,  кв. м на 1 чел. | 8 кв. м на 1 чел. |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел. | Средний размер одной площадки, м2 |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 1,0 | 30 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |
| Для занятий физкультурой | 1,5 | 100 |
| Для хозяйственных целей | 0,4 | 10 |
| Для выгула собак | 0,1 | 25 |
| Для стоянки автомашин | 3,0 | 25 (18) на одно машино-место |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур | |
| 1 | 2 | 3 | |
| Дошкольные образовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| Общеобразовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| транспортная доступность | |
| для учащихся 1 ступени обучения - не более 15 мин. в одну сторону,  для учащихся 2 - 3 ступени обучения - не более 50 мин. в одну сторону | |
| Организации дополнительного образования | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| 30 мин. | |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плавательные бассейны | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плоскостные сооружения | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Остановки общественного пассажирского транспорта | дальность пешеходных подходов до ближайшей,  м | 300 | |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень территориальной доступности для населения,  мин., м | для городских парков | не более 20 мин. на общественном транспорте (без учета времени ожидания транспорта); | |
| для парков планировочных районов | не более 15 мин. (время пешеходной доступности) или не более 900 м | |
| для садов, скверов и бульваров | не более 10 мин. (время пешеходной доступности) или не более 600 м | |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | | | |

3) Ж.3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

Зона многоквартирной жилой застройки 5 – 8 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней плотностью застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Среднеэтажная жилая застройка

2. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

3. Магазины

4. Гостиничное обслуживание

5. Бытовое обслуживание

6. Общественное питание

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2. Культурное развитие

3. Религиозное использование

4. Рынки

5. Обслуживание автотранспорта

6. Обеспечение внутреннего правопорядка

7. Амбулаторное ветеринарное обслуживание

8. Деловое управление

9. Объекты гаражного назначения

10. Социальное обслуживание

11. Общественное управление

12. Банковская и страховая деятельность

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Ж.3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | в соответствии с документацией по планировке территории | |
| **2** | **минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | не подлежит установлению | 8 |
| 3.2 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению | 28 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка, %** | не подлежит установлению | 33 |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | |
| 5.1 | Требования к ограждениям земельных участков:  - ограждения должны быть прозрачными (сетчатые или решетчатые);  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;  - максимальная высота ограждения земельных участков – 1,5 м, детских площадок – 0,7 м. | | |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне Ж.3, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные организации | уровень обеспеченности, место | 95% охват детей в возрасте от 1,5 до 7 лет или 100 мест на 1 тыс. чел. в т.ч.:  общего типа - 76% детей;  специализированного - 4%;  оздоровительного - 15%. |
| Общеобразовательные организации | уровень обеспеченности, учащийся | 100% охват детей в возрасте от 7 до 16 лет начальным и основным общим образованием |
| Организации дополнительного образования | уровень обеспеченности, место | 75% охват от общего числа детей в возрасте от 5 до 18 лет, в т.ч. по видам центры детского творчества - 16%;  детско-юношеские спортивные школы (детско-юношеские клубы ОФП) - 28%;  центры эстетического воспитания детей (детские школы искусств) - 17%;  центры детского технического  творчества - 7%;  детские эколого-биологические центры - 4%:  центры детского туризма и экскурсий (краеведения) - 3%.  Норматив обеспеченности следует определять исходя из количества детей, фактически охваченных дополнительным образованием.  Проектная мощность организаций дополнительного образования определяется согласно удельному нормативу 60 мест на 1 тыс. чел. общей численности населения, установленному с учетом сменности данных организаций |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень обеспеченности,  объект/место | 25 мест на 1 тыс. чел. |
| Объекты физической культуры и массового спорта | норматив единовременной пропускной способности,  тыс. чел. | 0,19 на 1 тыс. чел. |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень обеспеченности,  кв. м площади пола | 350 на 1 тыс. чел. |
| Плавательные бассейны | уровень обеспеченности,  кв. м зеркала воды | 75 на 1 тыс. чел. |
| Плоскостные сооружения | уровень обеспеченности,  кв. м | 1950 на 1 тыс. чел.  в т.ч. по типу  крытые плоскостные сооружения - 30%  открытые плоскостные сооружения - 70% |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень обеспеченности,  кв. м на 1 чел. | 8 кв. м на 1 чел. |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел. | Средний размер одной площадки, м2 |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 1,0 | 30 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |
| Для занятий физкультурой | 1,5 | 100 |
| Для хозяйственных целей | 0,4 | 10 |
| Для выгула собак | 0,1 | 25 |
| Для стоянки автомашин | 3,0 | 25 (18) на одно машино-место |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур | |
| 1 | 2 | 3 | |
| Дошкольные образовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| Общеобразовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| транспортная доступность | |
| для учащихся 1 ступени обучения - не более 15 мин. в одну сторону,  для учащихся 2 - 3 ступени обучения - не более 50 мин. в одну сторону | |
| Организации дополнительного образования | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| 30 мин. | |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плавательные бассейны | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плоскостные сооружения | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Остановки общественного пассажирского транспорта | дальность пешеходных подходов до ближайшей,  м | 300 | |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень территориальной доступности для населения,  мин., м | для городских парков | не более 20 мин. на общественном транспорте (без учета времени ожидания транспорта); | |
| для парков планировочных районов | не более 15 мин. (время пешеходной доступности) или не более 900 м | |
| для садов, скверов и бульваров | не более 10 мин. (время пешеходной доступности) или не более 600 м | |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | | | |

5) Ж.4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

Зона многоквартирной жилой застройки 9 – 10 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Многоэтажная жилая застройка

2. Среднеэтажная жилая застройка

3. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

4. Магазины

5. Гостиничное обслуживание

6. Бытовое обслуживание

7. Общественное питание

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Культурное развитие

2. Религиозное использование

3. Рынки

4. Обслуживание автотранспорта

5. Обеспечение внутреннего правопорядка

6. Амбулаторное ветеринарное обслуживание

7. Деловое управление

8. Объекты гаражного назначения

9. Социальное обслуживание

10. Общественное управление

11. Банковская и страховая деятельность

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Ж.4:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | в соответствии с документацией по планировке территории | |
| **2** | **минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | не подлежит установлению | 16 |
| 3.2 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | не подлежит установлению | 52 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка, %** | не подлежит установлению | 33 |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | |
| 5.1 | Требования к ограждениям земельных участков:  - ограждения должны быть прозрачными (сетчатые или решетчатые);  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;  - максимальная высота ограждения земельных участков – 1,5 м, детских площадок – 0,7 м. | | |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне Ж.4, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Дошкольные образовательные организации | уровень обеспеченности, место | 95% охват детей в возрасте от 1,5 до 7 лет или 100 мест на 1 тыс. чел. в т.ч.:  общего типа - 76% детей;  специализированного - 4%;  оздоровительного - 15%. |
| Общеобразовательные организации | уровень обеспеченности, учащийся | 100% охват детей в возрасте от 7 до 16 лет начальным и основным общим образованием |
| Организации дополнительного образования | уровень обеспеченности, место | 75% охват от общего числа детей в возрасте от 5 до 18 лет, в т.ч. по видам центры детского творчества - 16%;  детско-юношеские спортивные школы (детско-юношеские клубы ОФП) - 28%;  центры эстетического воспитания детей (детские школы искусств) - 17%;  центры детского технического  творчества - 7%;  детские эколого-биологические центры - 4%:  центры детского туризма и экскурсий (краеведения) - 3%.  Норматив обеспеченности следует определять исходя из количества детей, фактически охваченных дополнительным образованием.  Проектная мощность организаций дополнительного образования определяется согласно удельному нормативу 60 мест на 1 тыс. чел. общей численности населения, установленному с учетом сменности данных организаций |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень обеспеченности,  объект/место | 25 мест на 1 тыс. чел. |
| Объекты физической культуры и массового спорта | норматив единовременной пропускной способности,  тыс. чел. | 0,19 на 1 тыс. чел. |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень обеспеченности,  кв. м площади пола | 350 на 1 тыс. чел. |
| Плавательные бассейны | уровень обеспеченности,  кв. м зеркала воды | 75 на 1 тыс. чел. |
| Плоскостные сооружения | уровень обеспеченности,  кв. м | 1950 на 1 тыс. чел.  в т.ч. по типу  крытые плоскостные сооружения - 30%  открытые плоскостные сооружения - 70% |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень обеспеченности,  кв. м на 1 чел. | 8 кв. м на 1 чел. |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел. | Средний размер одной площадки, м2 |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 1,0 | 30 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 |
| Для занятий физкультурой | 1,5 | 100 |
| Для хозяйственных целей | 0,4 | 10 |
| Для выгула собак | 0,1 | 25 |
| Для стоянки автомашин | 3,0 | 25 (18) на одно машино-место |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур | |
| 1 | 2 | 3 | |
| Дошкольные образовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| Общеобразовательные организации | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| транспортная доступность | |
| для учащихся 1 ступени обучения - не более 15 мин. в одну сторону,  для учащихся 2 - 3 ступени обучения - не более 50 мин. в одну сторону | |
| Организации дополнительного образования | уровень территориальной доступности для населения,  м/мин. | пешеходная доступность | |
| 300 м/5 мин. | |
| 30 мин. | |
| Учреждения культуры клубного типа | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Физкультурно-спортивные залы | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плавательные бассейны | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Плоскостные сооружения | уровень территориальной доступности для населения,  мин. | транспортная доступность | |
| 30 мин. | |
| Остановки общественного пассажирского транспорта | дальность пешеходных подходов до ближайшей,  м | 300 | |
| Объекты озеленения общего пользования | уровень территориальной доступности для населения,  мин., м | для городских парков | не более 20 мин. на общественном транспорте (без учета времени ожидания транспорта); | |
| для парков планировочных районов | не более 15 мин. (время пешеходной доступности) или не более 900 м | |
| для садов, скверов и бульваров | не более 10 мин. (время пешеходной доступности) или не более 600 м | |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | | | |

2. Общественно-деловые зоны

1) О.1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения объектов общественно-делового назначения общегородского значения и развития предпринимательства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Деловое управление

2. Общественное управление

3. Социальное обслуживание

4. Бытовое обслуживание

5. Магазины

6. Банковская и страховая деятельность

7. Общественное питание

8. Гостиничное обслуживание

9. Культурное развитие

10. Обеспечение внутреннего правопорядка

11. Обеспечение научной деятельности

12. Рынки

13. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)

14. Коммунальное обслуживание

15. Объекты гаражного назначения

16. Выставочно-ярмарочная деятельность

17. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Для индивидуального жилищного строительства

1. Религиозное использование

2. Развлечения

3. Объекты придорожного сервиса

4. Связь

5. Обслуживание автотранспорта

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне О.1:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | не подлежат установлению | |
| в соответствии с документацией по планировке территории | |
| **2** | **минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | | 1 | 7 |
| 3.2 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | | 1 | 24 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка, %** | не подлежит установлению | | 60 |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне О.1, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

2) О.2. Зона специализированной общественной застройки

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения социальных, культурных, спортивных, образовательных объектов в городе.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

2. Социальное обслуживание

3. Магазины

4. Общественное питание

5. Среднее и высшее профессиональное образование

6. Обеспечение научной деятельности

7. Культурное развитие

8. Туристическое обслуживание

9. Религиозное использование

10. Спорт

11. Выставочно-ярмарочная деятельность

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

не установлены

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне О.2:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | не подлежат установлению | |
| в соответствии с документацией по планировке территории | |
| **2** | **минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | | 1 | 5 |
| 3.2 | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | | 1 | 18 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка, %** | не подлежит установлению | | 60 |

**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения для территорий в зоне О.2, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня обеспеченности объектами, единица измерения | Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | |

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта коммунальной, транспортной или социальной инфраструктуры | Наименование расчетного показателя допустимого уровня территориальной доступности, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |
| 1 | 2 | 3 |
| Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта | определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил | | |

3. Зоны рекреационного назначения

1) Р.1. Зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары)

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары) предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

Настоящий градостроительные регламент распространяется на земельные участки, расположенные в границах территориальной зоны Р.1, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Использование земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны Р.1, на которые действия градостроительные регламентов не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Природно-познавательный туризм

2. Туристическое обслуживание

3. Спорт

4. Развлечения

5. Общественное питание

6. Обеспечение внутреннего правопорядка

7. Связь

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Р.1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | 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:** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 1 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 10% |

2) Р.2. Лесопарковая зона

Лесопарковая зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Природно-познавательный туризм

2. Туристическое обслуживание

3. Земельные участки (территории) общего пользования

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Курортная деятельность

2. Санаторная деятельность

3. Спорт

4. Связь

5. Обеспечение внутреннего правопорядка

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Р.2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | 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:** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 2 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 15% |

4. Производственные зоны

1) П.1. Производственная зона

Зона предприятий I - V классов опасности по санитарной классификации выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Недропользование

2. Тяжелая промышленность

3. Автомобилестроительная промышленность

4. Легкая промышленность

5. Фармацевтическая промышленность

6. Нефтехимическая промышленность

7. Строительная промышленность

8. Энергетика

9. Связь

10. Склады

11. Целлюлозно-бумажная промышленность

12. Коммунальное обслуживание

13. Бытовое обслуживание

14. Обеспечение научной деятельности

15. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

16. Деловое управление

18. Обслуживание автотранспорта, в том числе - объекты придорожного сервиса

19. Железнодорожный транспорт

20. Автомобильный транспорт

21. Трубопроводный транспорт

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

3. Объекты гаражного назначения

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Пищевая промышленность

2. Животноводство, в том числе – скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство

3. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

4. Атомная энергетика

5. Обеспечение космической деятельности

6. Общественное управление

7. Банковская и страховая деятельность

8. Развлечения

9. Общественное питание

10. Обеспечение вооруженных сил

11. Обеспечение внутреннего правопорядка

12. Магазины

13. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне П.1:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | | **Максимальное значение** | |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | 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 подлежит установлению | | | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | | |
| 3.1 | предельное количество этажей, эт. | не подлежит установлению | | 5 | |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | | 60% | |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | | | |
| 5.3 | класс опасности размещаемых промышленных объектов, производств и сооружений, складских зданий и сооружений | | V | | I |

2) П.2. Коммунально-складская зона

Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Энергетика

2. Связь

3. Склады

4. Коммунальное обслуживание

5. Бытовое обслуживание

6. Обеспечение научной деятельности

7. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

8. Деловое управление

9. Обслуживание автотранспорта, в том числе - объекты придорожного сервиса

10. Железнодорожный транспорт

11. Автомобильный транспорт

12. Трубопроводный транспорт

13. Пищевая промышленность

14. Ветеринарное обслуживание, в том числе - амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

3. Объекты гаражного назначения

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Недропользование

2. Фармацевтическая промышленность

3. Строительная промышленность

4. Целлюлозно-бумажная промышленность

5. Атомная энергетика

6. Обеспечение космической деятельности

7. Общественное управление

8. Банковская и страховая деятельность

9. Развлечения

10. Общественное питание

11. Обеспечение вооруженных сил

12. Обеспечение внутреннего правопорядка

13. Магазины

14. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне П.2:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | | **Минимальное значение** | | **Максимальное значение** | |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | 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, м** | | не подлежит установлению | | | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | | | |
| 3.1 | предельное количество этажей: | | 1 | | 5 | |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | | | 60% | |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 5.3 | класс опасности размещаемых промышленных объектов, производств и сооружений, складских зданий и сооружений | | | не подлежит установлению | | V |

5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

1) Т.1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зона Т.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Настоящий градостроительные регламент распространяется на земельные участки, расположенные в границах территориальной зоны Т.3, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Использование земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны Т.1, на которые действия градостроительные регламентов не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Трубопроводный транспорт

2. Связь

3. Энергетика

4. Коммунальное обслуживание

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Атомная энергетика

2. Железнодорожный транспорт

3. Автомобильный транспорт

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Т.1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | 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 подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 2 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 80% |

2) Т.2. Зона транспортной инфраструктуры

Зона Т.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов обслуживания автомобильного и железнодорожного транспорта.

Настоящий градостроительные регламент распространяется на земельные участки, расположенные в границах территориальной зоны Т.2, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Использование земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны Т.2, на которые действия градостроительные регламентов не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Железнодорожный транспорт

2. Автомобильный транспорт

3. Обслуживание автотранспорта

4. Объекты придорожного сервиса

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Магазины

2. Общественное питание

3. Гостиничное обслуживание

4. Обеспечение внутреннего правопорядка

5. Социальное обслуживание

6. Деловое управление

7. Выставочно-ярмарочная деятельность

8. Туристическое обслуживание

9. Энергетика

10. Связь

11. Трубопроводный транспорт

12. Амбулаторное ветеринарное обслуживание

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне Т.2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | 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 подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 5 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 60% |

4) Т.3. Зона улично-дорожной сети

Зона Т.3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения улично-дорожной сети.

Градостроительный регламент не устанавливается.

6. Зоны сельскохозяйственного использования:

1) СХ.1 Зона садоводческих или дачных некоммерческих объединений граждан

Зона СХ.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для ведения садового и дачного хозяйства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Ведение садоводства

2. Ведение дачного хозяйства

3. Ведение огородничества

4. Ведение личного подсобного хозяйства

5. Пчеловодство

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Спорт

2. Магазины

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне СХ.1:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | | |
| 1.1 | площадь земельных участков, кв. м | 400 | | 1500 |
| 1.2 | иные предельные размеры | не подлежат 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:** | | | |
| 2.1 | до садового дома, м | 3 | не подлежит установлению | |
| 2.1.1 | для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м | 1 | не подлежит установлению | |
| 2.2 | для иных видов разрешенного использования | 3 | не подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | |
| 3.1 | высота садового дома, м | не подлежит установлению | 9 | |
| 3.2 | высота подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений | не подлежит установлению | 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке | |
| **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 | 35 | |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | | |
| 5.1 | Требования к ограждениям земельных участков:  - ограждения должны быть прозрачными (сетчатые или решетчатые);  - характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;  - максимальная высота ограждения земельных участков – 1,5 м. | | | |

2) СХ.2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Зона СХ.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов сельскохозяйственного производства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Растениеводство, в том числе - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство

2. Животноводство, в том числе – скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство

3. Пчеловодство

4. Рыбоводство

5. Научное обеспечение сельского хозяйства

6. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

7. Питомники

8. Обеспечение сельскохозяйственного производства

9. Ведение огородничества

10. Ведение садоводства

11. Пищевая промышленность

12. Ветеринарное обслуживание, в том числе - амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

3. Обслуживание автотранспорта

4. Связь

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

2. Ведение дачного хозяйства

3. Магазины

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне СХ.2:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** | | | |
| 1.1 | площадь земельных участков, кв. м | 1000 | | 15000 |
| 1.2 | иные предельные размеры | не подлежат 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:** | | | |
| 2.1 | до объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования, м | 3 | не подлежит установлению | |
| 2.1.1 | для подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений, м | 1 | не подлежит установлению | |
| 2.2 | для иных видов разрешенного использования | 3 | не подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | | | |
| 3.1 | высота строений, сооружений, м | не подлежит установлению | 15 | |
| 3.2 | высота подсобных и вспомогательных объектов капитального строительства и сооружений | не подлежит установлению | 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке | |
| **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 | 35 | |
| **5** | **иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** | | | |
| 5.1 | объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1 метра 80 сантиметров до наиболее высокой части ограждения | | | |
| 5.2 | максимальная площадь отдельно стоящего, встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 30 % от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования | | | |

7. Зоны специального назначения:

1) С.1. Зона кладбищ

Зона С.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения кладбищ.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Ритуальная деятельность

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Религиозное использование

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне С.1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м:** | не подлежит установлению | 40 000 |
| **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 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 2 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 60% |

2) С.2. Зона складирования отходов

Зона С.2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения твердых бытовых отходов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Специальная деятельность

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

не установлены

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне С.2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м:** | 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:** | 3 | не подлежит установлению |
| **3** | **предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** | не подлежит установлению | 2 |
| **4** | **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | 60% |

3) С.3. Зона озелененных территорий специального назначения

Зона С.3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения озеленения специального назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Запас

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

2. Коммунальное обслуживание

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Объекты гаражного назначения

2. Связь

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне С.3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м:** | 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 подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или 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 (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | |

3) С.4. Зона режимных территорий

Зона предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Обеспечение обороны и безопасности

2. Обеспечение вооруженных сил

3. Обеспечение внутреннего правопорядка

4. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний

5. Коммунальное обслуживание

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Земельные участки (территории) общего пользования

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Объекты гаражного назначения

2. Связь

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к территориальной зоне С.4:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения** | **Минимальное значение** | **Максимальное значение** |
| **1** | **предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м:** | 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 подлежит установлению | |
| **3** | **предельное количество этажей или 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 (занята зданиями, строениями, сооружениями, в том числе нестационарными объектами), ко всей площади земельного участка** | не подлежит установлению | |

Статья 17. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается для видов использования земельных участков, расположенных на территории всех территориальных зон согласно [таблице](#P533):

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид использования | Минимальное количество машино-мест |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированная жилая застройка, ведение садоводства, ведение дачного хозяйства | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка<\*> | 1 машино-место на 80 кв.м. проектируемой жилой площади |
| 3 | Банковская и страховая деятельность  Деловое управление | 1 машино-место на 5 работников учреждений окружного значения  1 машино-место на 10 работников учреждений местного значения |
| 4 | Среднее и высшее профессиональное образование  Обеспечение научной деятельности | 1 машино-место на 10 работников |
| 5 | Недропользование  Тяжелая промышленность  Автомобилестроительная промышленность  Легкая промышленность  Фармацевтическая промышленность  Пищевая промышленность  Нефтехимическая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Целлюлозно-бумажная промышленность | 1 машино-место на 10 работников в двух смежных сменах |
| 6 | Стационарное медицинское обслуживание | 1 машино-место на 10 койко-мест |
| 7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 1 машино-место на 5 посещений |
| 8 | Спорт | 1 машино-место на 20 мест |
| 9 | Культурное развитие | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей |
| 10 | Земельные участки (территории) общего пользования: парки культуры и отдыха | 1 машино-место на 20 единовременных посетителей |
| 11 | Магазины  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1 машино-место на 14 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала более 3500 кв. м,  1 машино-место на 20 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала от 200 до 3500 кв. м,  1 машино-место на 50 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала от 50 до 200 кв. м |
| 12 | Рынки | 1 машино-место на 2 торговых места |
| 13 | Общественное питание | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей |
| 14 | Гостиничное обслуживание | 1 машино-место на 8 гостиничных мест для гостиниц высшего разряда,  1 машино-место на 15 гостиничных мест для прочих гостиниц |
| 15 | Вокзалы всех видов транспорта в видах использования:  Автомобильный транспорт  Воздушный транспорт  Железнодорожный транспорт | 1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик |
| 16 | Природно-познавательный туризм | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей |
| 17 | Общественное управление | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей  1 машино-место на 10 работников |

<\*> Нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на парковочных местах для хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала на территориях общего пользования, и машино-мест на земельных участках.

<\*\*> Машино-места размещаются на стоянках-спутниках на расстоянии, соответствующем санитарным требованиям.

2. Для видов использования, не указанных в таблице части 1 настоящей статьи, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице части 1 настоящей статьи.

3. При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется как сумма требуемых в соответствии таблицей части 1 настоящей статьи машино-мест для всех видов использования земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

1) отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек, относящихся к виду разрешенного использования «объекты гаражного назначения» (код 2.7.1);

2) постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, относящихся к виду разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» (код 4.9).

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

На земельном участке должно быть размещено не менее 50% минимального расчетного количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта.

При размещении машино-мест не менее 25% требуемого количества машино-мест должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка.

Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с указанными требованиями и обоснованные при подготовке документации по планировке территории, должны располагаться на расстоянии в пределах пешеходной доступности от жилой застройки не более 700 метров.

Размещение части необходимого количества машино-мест в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

В случае если земельный участок расположен в границах кварталов со сложившейся застройкой, 100% расчетного количества мест хранения автомобилей для планируемых к размещению объектов капитального строительства предусматривается в границах образуемого (изменяемого) земельного участка.

При этом размещение части необходимого количества машино-мест, установленного для видов использования «социальное обслуживание» (код 3.2), «здравоохранение» (код 3.4), согласно таблице части 1 настоящей статьи, за границами земельного участка не подлежит обоснованию в составе документации по планировке территории.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

7. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха. Указанные места для парковки не должны занимать иные транспортные средства.

Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. На территории муниципального образования «Город Коряжма» установлены следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для осуществления градостроительной (строительной) деятельности:

Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Н-2 Санитарный разрыв от транспортных коммуникаций

Н-3 Санитарный разрыв от инженерных коммуникаций

Н-4 Придорожная полоса

Н-5 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Н-6 Береговая полоса

Н-7 Прибрежная защитная полоса

Н-8 Водоохранная зона

Н-10 Рыбоохранная зона

Н-11 Защитная зона объекта культурного наследия

2. Н-1 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»;

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, 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.

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.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства 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.

3. Н-2 Санитарный разрыв от транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

4. Н-3 Санитарный разрыв от инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9).

5. Н-4 Придорожная полоса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26;

- Приказ Минтранса РФ от 13 января 2010 г. N 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения».

6. Н-5 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9);

- Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

7. Н-6 Береговая полоса

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

8. Н-7 Прибрежная защитная полоса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00. «2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22 июня 2000 г.);

- Постановление Правительства РФ от 10 января 2009 N 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях муниципальных образований при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

9. Н-8 Водоохранная зона

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00. «2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22 июня 2000 г.)

Постановление Правительства РФ от 10января 2009 N 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил.

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

10. Н-10 Рыбоохранная зона

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 20.12.2004 N 166-ФЗ О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов;

- Постановление Правительства РФ от 06.10.2008 N 743 Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон.

11. Н-11 Защитная зона объекта культурного наследия

1) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ (редакция от 05.04.2016) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с изменениями от 5 апреля 2016 года в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в случае отсутствия утвержденного проекта зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

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

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

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

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление размера границ защитной зоны объекта культурного наследия на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном [статьей 34](#Par751) Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

2) В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде в защитной зоне объектов культурного наследия режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определен как особый режим землепользования и застройки и установлен с учетом следующих требований:

а) запрещение нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей (элементов), в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, любых конструкций и сооружений, нарушающих оригинальный облик здания и способных причинить физические утраты объекту культурного наследия или утрату им своего значения, а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

е) благоустройство территории защитной зоны объекта культурного наследия, направленное на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также раздел (разделение) земельных участков и их объединение;

В защитных зонах объектов культурного наследия все архитектурно-строительные и планировочные мероприятия, а также работы по благоустройству на территории охранных зон могут проводиться только с разрешения органов охраны объектов культурного наследия по специально разработанным проектам.