



**РЕШЕНИЕ**

от 25 февраля 2019 г.

**КАРАР**

№ 30/7

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утвержденные Решением Городского Совета от 25.10.2007 № 26/4

В целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города Набережные Челны и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 32 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 29 декабря 2005 года № 644 «О внесении изменений в отдельные нормативные правовые акты Совета Министров Татарской АССР, Кабинета Министров Татарской ССР и Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий», Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 июля 2009 года № 520 «Об утверждении Государственного реестра особо охраняемых природных территорий в Республике Татарстан и внесении изменений в отдельные постановления Кабинета Министров Республики Татарстан по вопросам особо охраняемых природных территорий», статьей 9 Устава муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, по результатам публичных слушаний

Городской Совет

**Р Е Ш И Л:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утвержденные

Решением Городского Совета от 25.10.2007 № 26/4 (далее – Правила) (в редакции Решений Городского Совета от 19.12.2013 № 28/15, от 08.07.2016 № 9/5, от 20.06.2017 № 17/7), следующие изменения:

1) статьи 1-3 изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приемки объекта капитального строительства** – документ, подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

**жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**водоохранная зона** – территория, которая примыкает к береговой линии (границам водного объекта) 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;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**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, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

**градостроительная подготовка территорий** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, выдаваемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и

(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

**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), 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, снос 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;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

**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 пользования;

**зона отложенного рассмотрения** – территория, в пределах которой сохранение существующей застройки и дальнейшее градостроительное развитие

возможны только после реализации мероприятий по локализации источника опасности и сокращения размеров его санитарно-защитной зоны;

**зона санитарной охраны водного объекта** – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений;

**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;

**изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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

**коэффициент строительного использования земельного участка** – коэффициент, определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**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;

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

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

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории, в градостроительных планах земельных участков по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

**некапитальные строения, сооружения** – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Республики Татарстан, Уставом города и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие города. Виды объектов местного значения города в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на Генеральном плане города, определяются законом Республики Татарстан;

**объекты недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Республики Татарстан, органов государственной власти Республики Татарстан Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, Конституцией Республики Татарстан, законами Республики Татарстан, решениями высшего исполнительного органа государственной власти Республики Татарстан, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие

Республики Татарстан. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Татарстан, определяются законом Республики Татарстан;

**объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при том, что их выбор осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**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;

**подрядчик** – физическое и юридическое лицо, выполняющее работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

**прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной

и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

**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;

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

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неограниченного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом Республики Татарстан, правовым актом Исполнительного комитета с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Татарстан;

**разрешенное использование земельного участка (недвижимости)** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также публичными сервитутами;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному

использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

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

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

**санитарно-защитная зона** – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

**снос объекта капитального строительства** – ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

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

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

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

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

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

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

**условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу их поименования в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком и (или) объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и (или) объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута в его интересах;

**элемент планировочной структуры** – часть территории города (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

## Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городе Набережные Челны систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий для устойчивого развития города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них

строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий города;

3) обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в установленных случаях;

6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Правила регламентируют деятельность по:

1) градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

2) установлению, изменению, фиксации границ земель публичного назначения и их использованию;

3) проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Генерального плана);

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;

5) разработке, согласованию и утверждению проектной документации;

6) выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов, предоставлению разрешений на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей Правилам.

5. Правила состоят из преамбулы, разделов I, II, III.

6. Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми и контролирующими градостроительную деятельность на территории города.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план города, документацией по планировке территории и на основании установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. 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.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

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

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные частью 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) административным границам города, границам районов города;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

4. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение № 2) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В Правилах включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) требованиям к оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

5. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (Приложение № 3) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в Правилах.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах (Приложения №№ 2, 3, 4), градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в Правилах.

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

1) градостроительным регламентам, установленным Правилами;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости Правил включает:

1) основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедуры проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в Правила после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения

на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

Виды разрешенного использования, отсутствующие в Правилах, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, когда затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном Правилами.

В случае, если при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования в Исполнительный комитет города.

Решения об изменении основного разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на условный вид разрешенного использования принимаются в соответствии с Правилами.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков;

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков);

б) иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории города.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

2) статью 5 изложить в следующей редакции:

«Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом и документацией по планировке территории

1. Со дня введения в действие Правил, документация по планировке территории, ранее утвержденная Исполнительным комитетом города, действует в части, не противоречащей Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования применительно к территории города не влечет автоматического изменения Правил.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

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

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. После введения в действие Правил Руководитель Исполнительного комитета по представлению заключений уполномоченного органа Исполнительного комитета, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план с учетом Правил;

2) приведение в соответствие с Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

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

3) статьи 9-10 изложить в следующей редакции:

«Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Исполнительном комитете и формируется для обеспечения реализации Правил.

Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

1) обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органа местного

самоуправления города на этапе, предшествующем проведению общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) проводит общественные обсуждения или публичные слушания в соответствии с Правилами;

3) подготавливает Мэру города заключения по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Исполнительного комитета города, касающихся вопросов землепользования и застройки;

4) организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Полномочия Городского Совета:

1) установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

2) утверждение вносимых изменений в Правила.

2. Полномочия Мэра города:

1) назначает общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил, по вопросу внесения изменений в Правила.

3. Полномочия Исполнительного комитета:

1) осуществление функций заказчика на разработку и реализацию Генерального плана города, проектов планировки жилых районов, проектов межевания и других градостроительных документов, отраслевых схем инженерного обеспечения, финансируемых из бюджета города;

2) выдача организациям заключений по схемам и планам строительства в городе электрических, тепловых, газовых, водопроводных, канализационных, телекоммуникационных и иных сетей и сооружений, не находящихся в муниципальной собственности;

3) участие в рассмотрении и согласовании территориальных комплексных схем градостроительного планирования развития территорий Республики Татарстан, схем и проектов развития инженерной транспортной и социальной инфраструктуры и благоустройства территории Республики Татарстан, градостроительных разделов целевых программ Республики Татарстан и программ социально-экономического развития территории Республики Татарстан;

4) контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации;

5) выдача в установленном порядке градостроительных заданий на разработку градостроительной документации;

6) организация и проведение конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления и благоустройства территории муниципального образования;

7) ведение плана существующей застройки (опорного плана), регистрационного плана расположения сооружений и коммуникаций связи и линейного оборудования, кадастра землеустроительной и градостроительной документации;

8) определение в соответствии с Генеральным планом функционального назначения существующих и вновь строящихся встроенно-пристроенных и отдельно стоящих объектов, осуществляющих обслуживание населения и обеспечивающих комплексное социально-экономическое развитие города;

9) в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан выдача разрешений на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

10) выдача разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

11) выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

12) выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, расположенных на территории города;

13) выдача градостроительного плана земельного участка;

14) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

15) утверждение проектов границ земельных участков;

16) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;

17) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;

18) подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение Городского Совета.»;

4) статьи 15-16 изложить в следующей редакции:

«Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в уполномоченный орган с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Исполнительного комитета города.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

1) указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

2) инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным Правилами применительно к территориальной зоне расположения соответствующего земельного участка;

3) запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Руководителю Исполнительного комитета проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Уполномоченный орган в течение двух рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует ее – в случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки Управление архитектуры, градостроительного и жилищного развития Исполнительного комитета подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается; проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата, связанные с отсутствием на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка, лежат на стороне заявителя – инициатора градостроительной подготовки территории.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города, иных источников информации путем:

1) самостоятельных действий;

2) использования информации, предоставленной уполномоченным органом, иными органами Исполнительного комитета города;

3) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном уполномоченным органом;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 4 настоящей статьи, заключением уполномоченного органа обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с Правилами подлежит:

1) проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения уполномоченного органа;

2) рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) представлению Руководителю Исполнительного комитета для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

4) размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Исполнительный комитет города обеспечивает:

1) проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;

2) в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

3) в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Исполнительного комитета города

1. Исполнительный комитет города в лице уполномоченного органа обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Уполномоченный орган организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

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

2) осуществляемых на основе утвержденного Руководителем Исполнительного комитета плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с уполномоченным органом физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители проводимого в соответствии с законодательством конкурса на право выполнения муниципального заказа, заказчиком которого является уполномоченный орган Исполнительного комитета города.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между уполномоченным органом и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории, является:

1) решение уполномоченного органа о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 15 Правил, передаваемые уполномоченным органом исполнителю в соответствии с технически заданием, прилагаемым к договору.

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

1) получения согласования уполномоченного органа документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

2) участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях по предметам обсуждения в соответствии с законодательством и Правилами.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации уполномоченный Руководителем Исполнительного комитета отраслевой (функциональный) орган Исполнительного комитета города в соответствии с земельным законодательством, Правилами, иными муниципальными правовыми актами обеспечивает:

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

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

4) проведение торгов;

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

6) иные действия в соответствии с законодательством.»;

5) статью 18 изложить в следующей редакции:

«Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Исполнительного комитета города

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления Руководителю Исполнительного комитета города:

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

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Руководителем Исполнительного комитета, в том числе с учетом предложений, определенных частью 1 настоящей статьи.

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

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

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Руководителем Исполнительного комитета расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

б) утвержденной городской адресной программы, сноса, реконструкции многоквартирных домов, расположенные в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

7) перечень адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым части 4 настоящей статьи.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии с Правилами.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определенных:

1) пунктами 1 и 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) пунктом 3 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных оснований предусмотренных федеральными законами;

6. Исполнительный комитет города может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

2) реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Исполнительного комитета города может проявляться в форме:

1) подготовки проектов городских адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов;

2) подготовки в соответствии с Генеральным планом, планом реализации Генерального плана, Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

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

4) обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

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

6) организации конкурсов на лучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

7) проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.»;

6) статью 21 изложить в следующей редакции:

«Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

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

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

1) лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

2) Исполнительного комитета города, обеспечивающего посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

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

4) Исполнительного комитета города, который в соответствии с планом действий, утвержденным Руководителем Исполнительного комитета, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

1) в составе проекта межевания территории;

2) в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

3) собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;

4) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

5) уполномоченным органом по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

1) границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка границ;

4) соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям:

1) уполномоченным органом;

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

1) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

3) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

4) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

5) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством

общественных обсуждений или публичных слушаний, проводимых в соответствии с Правилами.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

1) заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

2) заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на общественные обсуждения или публичные слушания и последующее утверждение Руководителем Исполнительного комитета.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

1) проведения землеустроительных работ;

2) возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с Правилами, муниципальным правовым актом, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками помещений в таком доме лица могут направить соответствующее заявление в уполномоченный орган.

Уполномоченный орган регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с уполномоченным органом договор об оказании муниципальных услуг в части подготовки проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии муниципального правового акта, определяющего возможность оказания данного вида муниципальных услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

6. Руководитель Исполнительного комитета города вправе по представлению уполномоченного органа утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Исполнительный комитет города может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Руководителем Исполнительного комитета;

2) решения Руководителя Исполнительного комитета, принятого на основании обращения уполномоченного органа, Комиссии по землепользованию и застройке Исполнительного комитета.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив Исполнительного комитета города в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

1) самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

2) заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.»;

7) статью 26 изложить в следующей редакции:

«Статья 26. Установление и изменение границ земель общего пользования

1. Установление и изменение границ земель общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) земель общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом общественных обсуждений или публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и их последствия;

3) установления, изменения границ зон действия публичных сервитутов;

4) установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

5) установления границ земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.»;

8) наименование главы 8 изложить в следующей редакции:

«Глава 8. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности»

9) статью 29 изложить в следующей редакции:

«Статья 29. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

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

2) проект правил землепользования и застройки муниципального образования, проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования;

3) проекты планировке территорий, проекты межевания территорий, проекты о внесении изменений в них;

4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. На публичные слушания или общественные обсуждения выносятся указанные в части 1 настоящей статьи проекты муниципальных правовых актов, за исключением случаев, когда проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации по таким проектам не требуется.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Набережные Челны в порядке, утвержденном решением Городского Совета.»;

10) статьи 30-33 признать утратившими силу;

11) статьи 49, 49.1, 49.2, 49.3, 49.4, 49.5, 49.6, 49.7, 49.8 изложить в следующей редакции:

«Статья 49. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Набережные Челны.

На карте градостроительного зонирования территории города выделены следующие виды территориальных зон:

<b>Обозначения</b>	<b>Наименование территориальных зон</b>
	<b>ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>
ЦД-1	Зона делового центра
Ц-1	Зона обслуживания и деловой активности городского центра
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Ц-3	Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах
Ц-4	Зона центра обслуживания рекреационных территорий
Ц-5	Зона рынков, оптовой торговли
Ц-6	Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства
	<b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ</b>
ЦС-1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС-2	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
ЦС-3	Зона объектов культурно-зрелищного назначения
ЦС-4	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС-5	Зона объектов религиозного назначения
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж-1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
Ж-2	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
Ж-3	Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами
Ж-4	Зона малоэтажной и среднеэтажной смешанной жилой застройки
Ж-5	Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки
Ж-6	Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
СО-1	Зона водозаборных, иных технических сооружений
СО-2	Зона очистных сооружений
СО-3	Зона режимных объектов ограниченного доступа
СО-4	Зона локализации воздействия скотомогильника в производственной зоне
СО-5	Зона локализации воздействия скотомогильника в жилой зоне
СО-6	Зона складирования отходов
СО-7	Зона действующих кладбищ
СО-8	Зона кладбищ, закрытых для захоронений
СО-9	Зона озеленения специального назначения
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>
ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов опасности
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
	<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>
Р-1	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р-2	Зона коллективных садов и садово-огородных участков
Р-3	Зона питомников, оранжерей и садово-паркового хозяйства

	ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО И УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ
КРТ-НЗ	Зона комплексного развития незастроенной территории
КРТ-З	Зона комплексного развития застроенной территории
	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
ТОУИ - КН	Территория объектов культурного наследия
ООПТ	Земли особо охраняемых природных территорий

Статья 49.1 Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны

1. ЦД-1. Зона делового центра

*Зона делового центра выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, а также здания многофункционального назначения.*

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, нотариальные конторы);
- банковская и страховая деятельность;
- общественное управление (дворцы бракосочетаний, консульские представительства, суды);
- среднее и высшее профессиональное образование;
- гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов);
- связь (объекты связи, радиовещания, телевидения);
- культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы);
- развлечения (дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинги);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны)
- спорт (спортивно-зрелищные комплексы многоцелевого назначения, спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, катки, спортивные площадки);
- социальное обслуживание (отделения почты и телеграфа);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, центры матери и ребенка, диагностические центры, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения, фельдшерские пункты и другие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению);

- бытовое обслуживание (ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов), ателье, парикмахерские, прачечные, салоны красоты, фотосалоны, центры по предоставлению полиграфических услуг);

- обслуживание автотранспорта;

- обеспечение научной деятельности (здания научно-исследовательских учреждений);

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- элементы благоустройства территории (площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения);

- встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- религиозное использование;

- развлечения (аттракционы);

- бытовое обслуживание (общественные туалеты);

- связь (АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи).

1.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,

за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

1.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 2. Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности городского центра

*Зона обслуживания и деловой активности городского центра выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции*

*объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.*

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- обслуживание жилой застройки;
- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, нотариальные конторы);
- банковская и страховая деятельность;
- гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов);
- культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы);
- спорт (спортивно-зрелищные комплексы многоцелевого назначения, спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, катки, спортивные площадки);
- среднее и высшее профессиональное образование;
- общественное управление (дворцы бракосочетаний, консульские представительства, суды);
- развлечения (дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинги);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны)
- связь (объекты связи, радиовещания, телевидения);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- социальное обслуживание (отделения почты и телеграфа);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, центры матери и ребенка, диагностические центры, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения, фельдшерские пункты и другие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению);
- бытовое обслуживание (ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов), ателье, парикмахерские, прачечные, салоны красоты, фотосалоны, центры по предоставлению полиграфических услуг);
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи,

телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– элементы благоустройства территории (площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения);

– встроенные в жилые дома гаражи;

– автостоянки (встроенные, пристроенные);

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

– религиозное использование;

– дошкольное, начальное и среднее общее образование;

– развлечения (аттракционы);

– бытовое обслуживание (бани, сауны, общественные туалеты);

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– связь (АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– объекты торговли (объекты торговли (торговый центр по продаже авто-, мототехники (автосалон))).

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-5 для разрешенного вида использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 4. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

2.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

### 3. Ц-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- обслуживание жилой застройки;
- общественное управление;
- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, адвокатские конторы, нотариальные конторы);
- банковская и страховая деятельность;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов);
- развлечения (дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинги);
- культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы);
- спорт (спортивно-зрелищные комплексы многоцелевого назначения, спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, катки, спортивные площадки);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны)
- связь (телевизионные и радиостудии, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, почтовые отделения, отделения связи, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, центры матери и ребенка, диагностические центры, консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения, фельдшерские пункты и другие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению);
- бытовое обслуживание (ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов), ателье,

парикмахерские, прачечные, салоны красоты, фотосалоны, центры по предоставлению полиграфических услуг);

– коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– объекты благоустройства (площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения);

– автостоянки (встроенные, пристроенные);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

– религиозное использование;

– рынки;

– развлечения (аттракционы);

– бытовое обслуживание (бани, сауны, общественные туалеты);

– площадки для выгула собак;

– ветеринарное обслуживание (ветеринарные приемные пункты, ветеринарные лечебницы);

– объекты торговли (объекты торговли (торговый центр по продаже авто-, мототехники (автосалон)));

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– связь (АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи).

3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-5 для разрешенного вида использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов

капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 4. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

3.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

4. Ц-3. Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах

*Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: железнодорожного вокзала, автовокзалов и аэропорта с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.*

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- водный транспорт;
- воздушный транспорт;
- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, нотариальные конторы, таможня);
- гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов);
- склады (склады, камеры хранения);
- общественное питание (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- связь (фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- банковская и страховая деятельность;
- обеспечение внутреннего правопорядка (участковые пункты полиции);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи);

- бытовое обслуживание (ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов), ателье, парикмахерские, прачечные, салоны красоты, фотосалоны, центры по предоставлению полиграфических услуг);

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

- автостоянки (встроенные, пристроенные);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

- производственная деятельность (коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности);

- религиозное использование;

- развлечения (аттракционы);

- бытовое обслуживание (бани, сауны, общественные туалеты);

- связь (АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

- площадки для выгула собак.

4.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

4.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 5. Ц-4. Зона центра обслуживания рекреационных территорий

*Зона центра обслуживания рекреационных территорий выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров на городских рекреационных территориях с широким спектром обслуживающих функций.*

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- спорт (зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, катки, спортивные площадки);
- развлечения (развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки, ночные клубы, аквапарки, боулинги, аттракционы, ипподромы, игровые площадки)
- гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов);
- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства);
- бытовое обслуживание (пункты проката, бани, сауны, общественные туалеты);
- образование и просвещение;
- культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии, цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи);
- общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны)
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- социальное обслуживание (клубы многоцелевого и специализированного назначения, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции);
- банковская и страховая деятельность;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### 2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

– автостоянки (встроенные, пристроенные);

**3) Условно разрешенные виды использования:**

– религиозное использование;

– связь (антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– площадки для выгула собак.

5.2. Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 300000 кв.м. (30 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

– имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,

– допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного порядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий,

предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

5.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 6. Ц-5. Зона рынков, оптовой торговли

*Зона рынков, оптовой торговли выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.*

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- рынки;
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### 2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

- лаборатории по проверке качества продукции;
- залы рекреации;
- холодильные камеры;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- автостоянки (встроенные, пристроенные);
- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

- объекты торговли (торговый центр по продаже авто-, мототехники (автосалон));
- банковская и страховая деятельность;
- деловое управление (офисные, административные здания, рекламные агентства, транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, нотариальные конторы);
- общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны);
- бытовое обслуживание (ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов), ателье, парикмахерские, прачечные, салоны красоты, фотосалоны, центры по предоставлению полиграфических услуг), бани, сауны, общественные туалеты, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пункты приема вторсырья);
- спорт (зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения);
- развлечения (развлекательные комплексы, бильярдные, залы аттракционов);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи);
- склады (камеры хранения, другие помещения для складирования товаров);
- религиозное использование;
- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);
- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);
- гостиничное обслуживание;
- связь (антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, междугородние переговорные пункты);
- площадки для выгула собак.

6.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота

зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

6.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

#### 7. Ц-6. Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства

*Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непромышленного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.*

7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- обеспечение научной деятельности;
- склады (склады, логистические центры);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общей площадью свыше 5000 кв.м.;
- деловое управление (офисы, административные здания, информационные центры, таможня, службы оформления заказов, компьютерные центры, нотариальные конторы);
- банковская и страховая деятельность;
- связь (телевизионные и радиостудии, отделения связи, телефонные и телеграфные станции);
- общественное питание (столовые, кафе, закусочные, рестораны);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (поликлиники; консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- бытовое обслуживание (пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, парикмахерские, прачечные и химчистки, предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам);
- объекты торговли (торговый центр по продаже авто-, мототехники (автосалон));
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

– автостоянки (встроенные, пристроенные);

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

– рынки;

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, многоярусные, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– гостиничное обслуживание (гостиницы, дома приема гостей);

– спортклубы;

– среднее и высшее профессиональное образование (заведения среднего специального образования);

– производственная деятельность (производственные и промышленные предприятия V класса опасности);

– стационарное медицинское обслуживание (станции скорой помощи);

– ветеринарное обслуживание;

– амбулаторное ветеринарное обслуживание;

– приюты для животных;

– бытовое обслуживание (общественные туалеты);

– связь (антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– трубопроводный транспорт (водопроводы, нефтепроводы и газопроводы);

– площадки для выгула собак;

– питомники.

7.2. Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,

за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

7.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Статья 49.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками

*Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: правообладатели земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.*

### 1. ЦС-1. Зона учреждений здравоохранения

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- стационарное медицинское обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- социальное обслуживание (интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка);
- общественное управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

#### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);
- автостоянки (встроенные, пристроенные);

#### **3) Условно разрешенные виды использования:**

- обеспечение научной деятельности (научно-исследовательские, лабораторные корпуса, здания судебно-медицинской экспертизы);
- деловое управление (офисы, административные здания);
- спорт (спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м.)
- религиозное использование;
- ритуальная деятельность;

– жилая застройка (жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала);

– обслуживание автотранспорта (подземные и надземные гаражи, автостоянки, автостоянки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования);

– связь (отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи).

1.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

– имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,

– допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 4. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

1.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

2. ЦС-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- среднее и высшее профессиональное образование;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

– автостоянки (встроенные, пристроенные);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

– жилая застройка (общежития);

– гостиничное обслуживание (гостиницы, гостевые дома);

– культурное развитие;

– спорт (спортивные площадки, стадионы, теннисные корты);

– развлечения (танцевальные площадки, залы дискотек);

– религиозное использование;

– общественное питание (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

– деловое управление (офисы, административные здания);

– бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, общественные туалеты);

– связь (отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники);

– магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

– обслуживание автотранспорта (подземные и надземные автостоянки).

2.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 4. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

2.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

### 3. ЦС-3. Зона объектов культурно-зрелищного назначения

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### 1) Основные виды разрешенного использования:

- культурное развитие;

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

- автостоянки (встроенные, пристроенные);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- развлечения (танцевальные площадки, залы дискотек);

- деловое управление (офисы, административные здания);

- общественное питание (кафе, закусочные, рестораны, бары);

- связь (телевизионные и радиостудии, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

- гостиничное обслуживание (гостиницы, дома приема гостей);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники)

- бытовое обслуживание (общественные туалеты);

- обслуживание автотранспорта (подземные и надземные, многоярусные автостоянки).

3.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

3.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СнИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

#### 4. ЦС-4. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### 1) Основные виды разрешенного использования:

– спорт (универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами), спортивные арены (с трибунами), велотреки, мотодромы, картинги, яхт-клубы, лодочные станции, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без),

бассейны, спортклубы, спортплощадки, теннисные корты, стадионы и иные спортивные сооружения);

- образование и просвещение (спортивные школы);

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории, рекламные конструкции и средства наружной информации на зданиях, сооружениях);

- автостоянки (встроенные, пристроенные);

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

- деловое управление (офисы, административные здания);

- развлечения (аквапарки, ипподромы, клубы многоцелевого и специализированного назначения, танцевальные площадки, залы дискотек);

- культурное развитие (выставочные залы, кинотеатры, зоопарки);

- общественное питание (кафе, закусочные, рестораны, бары);

- связь (телевизионные и радиостудии, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

- гостиничное обслуживание (гостиницы, дома приема гостей);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники)

- бытовое обслуживание (бани, сауны, общественные туалеты);

- обслуживание автотранспорта (подземные и надземные, многоярусные автостоянки).

4.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства - 300000 кв.м. (30 га), минимальный размер земельного участка - 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания - 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,

за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

4.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 5. ЦС-5. Зона объектов религиозного назначения

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- религиозное использование;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация)).

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

**2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора, зеленые насаждения, ограждение территории);

- автостоянки (встроенные, пристроенные);

**3) Условно разрешенные виды использования:**

- деловое управление (офисы, административные здания);
- ритуальная деятельность (объекты, сопутствующие отправлению культа);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- бытовое обслуживание (общественные туалеты);
- обслуживание автотранспорта (подземные и надземные, многоярусные автостоянки).

5.2. Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 50000 кв.м. (5 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

– имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,

– допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

5.3. Параметры количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Статья 49.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Ж-1. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

*Зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

– для индивидуального жилищного строительства;  
 – обеспечение внутреннего правопорядка;  
 – коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов

недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, а также иные здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 парковочных места на индивидуальный участок;

– хозяйственные постройки;

– сады, огороды, палисадники;

– теплицы, оранжереи;

– строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);

– индивидуальные резервуары для хранения воды;

– скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны в - радиусе 30-50 м от водозабора);

– индивидуальные бани, надворные туалеты;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

– объекты благоустройства (площадки для сбора мусора);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

– дошкольное, начальное и среднее общее образование;

– магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

– деловое управление (офисные, административные здания);

– общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны);

– бытовое обслуживание (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, салоны красоты, прачечные, химчистки);

– религиозное использование;

– амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

– амбулаторное ветеринарное обслуживание (ветлечебницы без постоянного содержания животных);

– спорт (спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации, бассейны, катки);

– социальное обслуживание (клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы);

– связь (отделения связи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования).

1.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров	
		Отдельно стоящий односемейный дом	
<b>Предельные параметры земельных участков</b>	Единицы измерения		
Минимальная площадь	кв.м.	400	
Максимальная площадь	кв.м.		1500
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	15	15
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
Максимальный процент застройки участка	%	45	45
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	5
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5
Максимальная площадь объекта капитального строительства	кв.м.	180	675

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв.м. (1 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНИП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Параметры объектов благоустройства, установленные в настоящей таблице, распространяются на объекты капитального строительства нежилого назначения.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 5. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

1.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 2. Ж-2. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа

*Зона индивидуальной жилой застройки городского типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства;
- блокированная жилая застройка;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, а также иные здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### 2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 парковочных места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны в радиусе 30-50 м от водозабора);
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора);

### 3) Условно разрешенные виды использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- религиозное использование;
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- деловое управление (офисные, административные здания);
- общественное питание;
- бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, салоны красоты);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- ветеринарное обслуживание (ветлечебницы без постоянного содержания животных);
- спорт (спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации, бассейны, катки);
- социальное обслуживание (клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы);
- специальная деятельность (места сбора вещей для их вторичной переработки);
- связь (отделения связи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);
- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования).

2.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров			
		Отдельно стоящий односемейный дом		Жилая единица на одну семью в блокированном многосемейном доме	
<b>Предельные параметры земельных участков</b>					
Минимальная площадь	кв.м.	400		200	

Максимальная площадь	кв.м.		1500		1500
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	15	15	6	6
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>					
Максимальный процент застройки участка	%	45	45	55	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	5	5
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	5	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5	1,2	1,2

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв.м. (1 га), минимальный размер земельного

участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНИП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Параметры объектов благоустройства, установленные в настоящей таблице, распространяются на объекты капитального строительства нежилого назначения.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 5. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий,

предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

2.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест, учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

3. Ж-3. Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами

*Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с жилыми домами с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.*

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- для индивидуального жилищного строительства;
- блокированная жилая застройка;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, общественные резервуары для хранения воды, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, а также иные здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

**2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты благоустройства (площадки для сбора мусора);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (строено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- социальное обслуживание (службы занятости населения, дома престарелых и инвалидов, приюты, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- деловое управление (офисные, административные здания);
- спорт (спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации, бассейны, катки, физкультурно-оздоровительные сооружения);
- религиозное использование;
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- общественное питание (кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях);
- бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, мастерские по изготовлению мелких поделок, салоны красоты);
- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные гаражи и автостоянки);
- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);
- специальная деятельность (места сбора вещей для их вторичной переработки);
- связь (отделения связи, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи).

3.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

(в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров		
		Отдельно стоящий односемейный дом	Жилая единица на одну семью в блокированном доме	Многоквартирные дома
<b>Предельные параметры земельных участков</b>				
Минимальная площадь	кв. м	400	200	600
Максимальная площадь	кв. м	1500	600	-
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	15	6	27
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>				
Максимальный процент застройки участка	%	45	55	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	5
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 – в иных случаях	6
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12

Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	1,2	по специальному согласованию
---	---	-----	-----	------------------------------

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв.м. (1 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНИП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Параметры объектов благоустройства, установленные в настоящей таблице, распространяются на объекты капитального строительства нежилого назначения.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 5. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

3.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест, учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

#### 4. Ж-4. Зона малоэтажной и среднеэтажной смешанной жилой застройки

*Зона малоэтажной и среднеэтажной смешанной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.*

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **1. Основные виды разрешенного использования:**

- блокированная жилая застройка;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- деловое управление (офисные, административные здания);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- спорт (спортплощадки, теннисные корты);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, салоны красоты);
- социальное обслуживание (почтовые отделения, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы);
- обеспечение внутреннего правопорядка;

– коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– хозяйственные постройки;

– сады, огороды, палисадники;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

– объекты благоустройства (детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, площадки для сбора мусора);

– общественные резервуары для хранения воды;

– гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (строено-пристроенные, подземные, полуподземные);

– открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

– социальное обслуживание (интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома);

– религиозное использование;

– спорт (спортзалы, залы рекреации, бассейны);

– бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, мастерские по изготовлению мелких поделок, салоны красоты);

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные гаражи и автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– связь (антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи);

– площадки для выгула собак;

– специальная деятельность (места сбора вещей для их вторичной переработки).

4.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров		
		Жилая единица на одну семью в блокированном доме	Малоэтажные многоквартирные дома	Среднеэтажные многоквартирные дома
<b>Предельные параметры земельных участков</b>				
Минимальная площадь	кв.м	200	600	1200
Максимальная площадь	кв.м	600	-	-
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	6	27	35
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>				
Максимальный процент застройки участка	%	55	50	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	5	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен) б) 3 – в иных случаях	6	8
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10 (если иное не определено линией регулирования застройки)	6	10

Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	12	12	30
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	1,2	по специальному согласованию	по специальному согласованию

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 50000 кв.м. (5 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка - 50%.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНИП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Параметры объектов благоустройства, установленные в настоящей таблице, распространяются на объекты капитального строительства нежилого назначения.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ.

У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 5. В целях обеспечения общественного правопорядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 6. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

4.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНИП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест, учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

## 5. Ж-5. Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки

*Зона среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки выделена для формирования жилых районов, в том числе с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.*

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- обслуживание жилой застройки;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;

- спорт (спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры));

- деловое управление (офисные, административные здания);

- банковская и страховая деятельность;

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

- бытовое обслуживание (приемные пункты прачечных и химчисток, предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, салоны красоты);

- социальное обслуживание (раздаточные пункты молочных кухонь, отделений почты и телеграфа);

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг));

- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- элементы благоустройства территории (площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения);

- встроенные в жилые дома гаражи;

- автостоянки (встроенные, пристроенные);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- блокированная жилая застройка (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);

- жилая застройка (общежития);

- гостиничное обслуживание (гостиницы);

- культурное развитие (библиотеки);

- религиозное использование;

- социальное обслуживание (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, объекты капитального

строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);

– амбулаторное ветеринарное обслуживание (ветеринарные приемные пункты, ветеринарные лечебницы);

– площадки для выгула собак;

– специальная деятельность (места сбора вещей для их вторичной переработки);

– общественное питание (кафе, столовые, закусочные, бары, рестораны)

– бытовое обслуживание (бани, прачечные, похоронное бюро, общественные туалеты);

– обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– связь (антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи).

5.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров	
		Среднеэтажные многоквартирные дома	Многоэтажные многоквартирные дома
<b>Предельные параметры земельных участков</b>			
Минимальная площадь	кв.м	1200	1800
Максимальная площадь	кв.м	300000 (30 га)	
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
Максимальный процент застройки участка	%	50	40
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	3

Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8	12
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	10	20
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30	120

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 50000 кв.м. (5 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости)..

Примечание 3. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства малоэтажной жилой застройки определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4 для разрешенного вида использования «многоквартирные жилые дома» соответствующей этажности.

Примечание 5. В целях обеспечения общественного порядка и улучшения внешнего вида при проведении праздничных мероприятий, предусматривать при проектировании объектов капитального строительства установку систем видеонаблюдения и элементов праздничного оформления.

Примечание 6. Для подземных и надземных паркингов (в том числе и многоуровневых), размещаемых на земельных участках предназначенных для строительства многоэтажных жилых домов, необходимых для обеспечения парковочными местами жителей планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, предусматриваются отступы от границ земельного участка применяемые для объектов не связанных с жилой застройкой.

5.3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест, учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

6. Ж-6. Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

*Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории. После обсуждения и утверждения документации по планировке территории, в соответствии с Главой 8 Правил, в Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне развития жилой застройки на подлежащей освоению территории.*

Статья 49.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. СО-1. Зона водозаборных, иных технических сооружений

*Зона водозаборных, иных технических сооружений выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и*

*коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Территориальным Управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.*

*Запреты на использование объектов капитального строительства в зоне СО-1 и на сопряженных территориях определены разновидностью зоны с особыми условиями использования территорий – охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений, согласно части 10 статьи 51 Правил.*

1.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **1) Основные виды разрешенного использования:**

– коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водопроводные очистные сооружения, насосные станции, котельные, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));

– обеспечение научной деятельности (аэрологические станции, метеостанции);

– специальное пользование водными объектами (использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов));

– гидротехнические сооружения (размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Условно разрешенные виды использования:**

– недропользование.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 500000 кв.м. (50 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

## 2. СО-2. Зона очистных сооружений

*Зона очистных сооружений выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков под очистными сооружениями. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с территориальным управлением Роспотребнадзора по Республике Татарстан.*

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **1) Основные виды разрешенного использования:**

– коммунальное обслуживание (станция аэрации, канализационные очистные сооружения, насосные станции размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Условно разрешенные виды использования:**

– недропользование.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 2500000 кв.м. (250 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

### 3. СО-3. Зона режимных объектов ограниченного доступа

*Зона режимных объектов ограниченного доступа выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.*

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **1) Основные виды разрешенного использования:**

– специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

– обеспечение внутреннего правопорядка;

– обеспечение обороны и безопасности (военные комиссариаты);- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;

– объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

– коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));

## **2) Условно разрешенные виды использования:**

– обслуживание автотранспорта;

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные).

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 150000 кв.м. (15 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

4. СО-4. Зона локализации воздействия скотомогильника в производственной зоне.

*Зона локализации воздействия скотомогильника в производственной зоне включает территорию, расположенную в радиусе 500 м от скотомогильников. Выделена с целью возможности размещения производственных объектов в СЗЗ скотомогильников при условии проведения мероприятий, указанных в статье 51 Правил.*

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения;
- производственная деятельность (производственные объекты, не связанные с переработкой продуктов питания);

**2) Условно разрешенные виды использования:**

- железнодорожный транспорт (железные дороги на расстоянии более 50-300 м от скотомогильника).
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы).

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 50000 кв.м. (5 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м., предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего

пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

#### 5. СО-5. Зона локализации воздействия скотомогильника в жилой зоне.

*Зона локализации воздействия скотомогильника в жилой зоне включает территорию, расположенную в радиусе 500 м от скотомогильников. Выделена с целью недопущения размещения жилой застройки в СЗЗ скотомогильников.*

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **1) Основные виды разрешенного использования:**

– озеленение специального назначения;

##### **2) Условно разрешенные виды использования:**

– железнодорожный транспорт (автомобильные и железные дороги на расстоянии более 50-300 м от скотомогильника).

– обслуживание автотранспорта;

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

#### 6. СО-6. Зона складирования отходов

*Зона складирования отходов предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для складирования, утилизации и обезвреживания различного вида отходов.*

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- коммунальное обслуживание (полигоны твердых бытовых отходов, свалки)
- специальная деятельность (захоронение отходов потребления и промышленного производства);
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги);

##### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- коммунальное обслуживание (мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, хозяйственные и административно-бытовые объекты, коммунальные объекты);
- обслуживание автотранспорта;
- объекты благоустройства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 300000 кв.м. (30 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м., предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

## 7. СО-7. Зона действующих кладбищ

*Зона действующих кладбищ предназначена для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами, а также зданиями и сооружениями для захоронения тел (останков) умерших. Правовой режим земельных участков, занятых местами погребения, определен действующим законодательством.*

7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (действующие кладбища, здания-колумбарии, крематории, объекты, связанные с отправлением культа).
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### 2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды;
- объекты благоустройства;
- общественные туалеты;
- ритуальная деятельность (дома траурных обрядов, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей, бюро-магазины (торговой площадью до 5000 кв.м.) похоронного обслуживания,
- хозяйственные и административно-бытовые объекты;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты благоустройства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 400000 кв.м. (40 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м., предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

## 8. СО-8. Зона кладбищ, закрытых для захоронений

*Зона кладбищ, закрытых для захоронений, предназначена для обеспечения правовых условий использования земельных участков под объектами ритуального назначения, погребение на которых в настоящее время не осуществляется.*

8.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (кладбища, закрытые для захоронения, мемориальные парки);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### 2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (хозяйственные и административно-бытовые объекты);
- общественные туалеты;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты благоустройства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 400000 кв.м. (40 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м., предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат

установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

## 9. СО-9. Зона озеленения специального назначения

*Зона озеленения специального назначения предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных, технических зон, земельных участков инженерными объектами и коммуникациями в соответствии с действующими нормативами.*

9.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения;
- питомники для воспроизводства объектов озеленения специального назначения;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, сооружения оборотного водоснабжения, линии электропередачи, линии связи, телефонные станции, канализация), нежилые помещения для дежурного аварийного персонала);

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

**2) Условно разрешенные виды использования:**

– железнодорожный транспорт;  
 – автомобильный транспорт;  
 – водный транспорт;  
 – воздушный транспорт;  
 – трубопроводный транспорт;  
 – обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, подземные и надземные гаражи, автостоянки);

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);

– деловое управление (здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории);

– амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

– спорт (спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, автодромы, мотодромы);

– бытовое обслуживание (прачечные);

– магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

– общественное питание;

– амбулаторное ветеринарное обслуживание;

– питомники;

– гостиничное обслуживание (мотели, гостиницы, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель));

– трубопроводный транспорт (водопроводы, нефтепроводы и газопроводы);

– недропользование (карьеры, артезианские скважины для технического водоснабжения).

Установить предельный размер земельного участка: предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 50000 кв.м. (5 га), , минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования, специального озеленения, питомников для воспроизводства объектов озеленения специального назначения – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Статья 49.5. Градостроительные регламенты. Производственно-коммунальные зоны

1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов опасности

*Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 классов опасности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и 500 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- производственная деятельность;
- тяжелая промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;

- энергетика;
- связь;
- склады;
- обеспечение научной деятельности (проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий);
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- коммунальное обслуживание (объекты технического и инженерного обеспечения предприятий);
- деловое управление;
- объекты придорожного сервиса (размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- гостиничное обслуживание;
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения предприятий и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- обслуживание автотранспорта (открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей, автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- недропользование;
- нефтехимическая промышленность;
- транспорт;
- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- водный транспорт;
- воздушный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина));
- обслуживание автотранспорта;
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

– общественное питание (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

– амбулаторное ветеринарное обслуживание;

– приюты для животных;

– питомники;

– спорт (спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий, автодромы, мотодромы, спортивные авто-, мотополигоны);

– трубопроводный транспорт (водопроводы, нефтепроводы и газопроводы);

– коммунальное обслуживание (санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья);

– специальная деятельность (хранение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления).

1.2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 1250000 кв.м. (125 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

## 2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности

*Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1) Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность;
- тяжелая промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;
- энергетика;
- связь;
- склады;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- обеспечение научной деятельности (проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий);
- объекты придорожного сервиса (размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);
- склады;
- коммунальное обслуживание (объекты технического и инженерного обеспечения предприятий);

- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- гостиничное обслуживание, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения предприятий и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

## **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- обслуживание автотранспорта (открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей);

## **3) Условно разрешенные виды использования:**

- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина);
- обслуживание автотранспорта;
- недропользование;
- нефтехимическая промышленность;
- транспорт;
- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- водный транспорт;
- воздушный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- коммунальное обслуживание (санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья);
- среднее и высшее профессиональное образование (профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (поликлиники для обслуживания персонала размещенных в зоне производственных и коммунальных объектов);
- спорт (спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий, автодромы, мотодромы, спортивные авто-, мотополигоны);
- бытовое обслуживание;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- приюты для животных;
- питомники;

– магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);  
– общественное питание (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

2.2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 1250000 кв.м. (125 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности

*Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V классов опасности, имеющих санитарно-защитные зоны 100 м и 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- производственная деятельность;
- тяжелая промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;
- энергетика;
- связь;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- обеспечение научной деятельности (проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий);
- объекты придорожного сервиса (размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей);
- склады;
- коммунальное обслуживание (объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения);
- деловое управление;
- обеспечение научной деятельности (проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- гостиничное обслуживание, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- выставочно-ярмарочная деятельность;

– коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения предприятий и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));

– земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

### **2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– обслуживание автотранспорта (открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей);

### **3) Условно разрешенные виды использования:**

– объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции (только для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина));

– обслуживание автотранспорта;

– недропользование;

– нефтехимическая промышленность;

– транспорт;

– железнодорожный транспорт;

– автомобильный транспорт;

– водный транспорт;

– воздушный транспорт;

– трубопроводный транспорт;

– спорт (спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий, автодромы, мотодромы, спортивные авто-, мотополигоны);

– магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);

– общественное питание (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

– амбулаторное ветеринарное обслуживание;

– приюты для животных;

– бытовое обслуживание;

– питомники.

3.2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Установить предельный размер земельного участка предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 1250000 кв.м. (125 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- допускается также блокирование (примыкание) строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Статья 49.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны

1. Р-1. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

*Зона рекреационно–ландшафтных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.*

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1) Основные виды разрешенного использования:**

- отдых (рекреация);
- спорт;
- развлечения (аттракционы);
- культурное развитие (театры, летние театры, концертные площадки, цирки);
- памятники;
- скульптуры;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

**2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты благоустройства (фонтаны, площадки для сбора мусора, зеленые насаждения);

**3) Условно разрешенные виды использования:**

- санаторная деятельность (санатории, профилактории);
- природно-познавательный туризм (дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, тренировочные базы);
- социальное обслуживание (интернаты для престарелых, дома ребенка);
- причалы для маломерных судов, лодочные станции;
- поля для гольфа и конных прогулок;
- гостиничное обслуживание (гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели);
- площадки для выгула собак;
- бытовое обслуживание (общественные туалеты);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- общественное питание (кафе, рестораны);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи);
- религиозное использование;
- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования).

Установить предельный размер земельного участка: предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 300000 кв.м. (30 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота

зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

## 2. Р-2. Зона коллективных садов и садово-огородных участков

*Зона коллективных садов и садово-огородных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства.*

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **1) Основные виды разрешенного использования:**

- ведение огородничества;
- ведение садоводства;
- земельные участки общего назначения;
- коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация));
- земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, проезды, подъездные дороги, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные);

**2) Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани);
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (при соблюдении принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или автостоянки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;

**3) Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощные погреба;
- обслуживание автотранспорта (автостоянки перед объектами обслуживания);
- магазины (торговой площадью до 5000 кв.м., аптеки);
- бытовое обслуживание;
- спорт (детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (пункты оказания первой медицинской помощи);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (ветлечебницы без содержания животных);
- питомники.

2.2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в отношении объектов жилищного строительства) должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров	
		Отдельно стоящий дом на садовом участке	
<b>Предельные параметры земельных участков</b>			
Минимальная площадь	кв.м.	400	
Максимальная площадь	кв.м.		1500
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
Максимальный процент застройки участка	%	30	30

Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях	а) 3 – при выполнении противопожарных требований б) 5 – в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	6	6
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с ведением садоводства и огородничества) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 3000 кв.м. (0,3 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством (дворовых построек), установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 1 метр;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 1 метр;

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Допускаются отклонения от установленных показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется согласие владельцев смежных земельных участков (имеющих общую границу) на указанные отклонения,
- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями

(хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Параметры объектов благоустройства, установленные в настоящей таблице, распространяются на объекты капитального строительства нежилого назначения.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

### 3. Р-3. Зона питомников, оранжерей и садово-паркового хозяйства

*Зона питомников, оранжерей и садово-паркового хозяйства выделена для обеспечения правовых условий функционирования и развития объектов и предприятий, связанных с селекцией и воспроизводством садовых и огородных культур, а также в научных и рекреационных целях.*

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту соответствующими уполномоченными территориальными органами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ.

У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Статья 49.7. Градостроительные регламенты. Зоны комплексного и устойчивого развития территорий.

*Зоны комплексного развития территории выделены для осуществления деятельности в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории 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;*

#### 1. КРТ-НЗ. Зона комплексного развития незастроенной территории

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с видами использования территориальных зон, расположенных в границах территории комплексного развития

1.2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

1.2.1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

#### Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социальной инфраструктуры

Организации, предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность
Дошкольные образовательные организации	мест на 1000 жителей	В зависимости от демографической структуры населенного пункта исходя из охвата дошкольными

		образовательными организациями: в городах – 85 процентов детей, из них в организациях: общего типа – 71 процент детей; круглосуточных – 1,2 процента; санаторного типа – 12 процентов; коррекционных – 0,8 процента
Общеобразовательные организации	мест на 1000 жителей	В зависимости от демографической структуры населенного пункта исходя из 100 процентов охвата школьным образованием
Продовольственные магазины	кв.метров торговой площади на 1000 жителей	Всего – в соответствии с таблицей 4 приложения № 3, в том числе 70 кв.метров – в пределах радиуса обслуживания, остальная площадь – за пределами радиуса обслуживания, в границах муниципального района
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв.метров торговой площади на 1000 жителей	Всего – в соответствии с таблицей 4 приложения № 3, в том числе 30 кв.метров – в пределах радиуса обслуживания, остальная площадь – за пределами радиуса обслуживания, в границах муниципального района
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1
Отделения банков, операционная касса	количество операционных касс	1 на 10 – 30 тыс.человек
Отделение связи	объектов на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1
Учреждения культуры	кв.метров общей площади на 1000 жителей	50
Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв.метров площади пола на 1000 жителей	70-80

Плоскостные спортивные сооружения	кв.метров на 1000 жителей	1950
Пункт охраны порядка	кв.метров общей площади на жилую группу	10
Общественные туалеты	приборов на 1000 жителей	1
Примечание: При расчете обеспеченности плоскостными спортивными сооружениями на территории многоэтажной застройки в городских населенных пунктах учитываются площадки для занятий физкультурой, которые входят в состав жилой зоны микрорайонов.		

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Организации, учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, метров
Дошкольные образовательные организации при застройке: многоэтажной;	300
в малых городах, при одно-, двухэтажной застройке	500
Общеобразовательные организации:	
для учащихся II – III ступени;	750
для учащихся I ступени	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500
Поликлиники и их филиалы в городских населенных пунктах	1000
Аптеки при застройке:	
многоэтажной;	500
малоэтажной	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при застройке:	
многоэтажной;	500
малоэтажной	800
Отделения связи и филиалы банков	500
Примечание:	
1. Пути подходов учащихся к общеобразовательным организациям с начальными классами не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.	
2. Размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся I ступени обучения – 15 минут (в одну сторону), для учащихся II – III ступеней – не более 50 минут (в одну сторону) (СП 42.13330-2011).	
3. Радиус обслуживания специализированными и оздоровительными	

дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями (языковыми, математическими, спортивными и т.п.) принимается по заданию на проектирование.

1.2.2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

#### Основные расчетные параметры уличной сети

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/час	Ширина в красных линиях, метров	Ширина полосы движения, метров	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, метров	Наибольший продольный уклон, %	Ширина пешеходной части тротуара, метров
<b>Магистральные дороги:</b>							
скоростного движения	120	50-75	3,75	4-8	600	30	–
регулируемого движения	80	40-65	3,50	2-6	400	50	–
<b>Магистральные улицы:</b>							
<b>общегородского значения:</b>							
непрерывного движения	100	40-80	3,75	4-8	500	40	4,5
регулируемого движения	80	37-75	3,50	4-8	400	50	3,0
<b>районного значения:</b>							
транспортно-пешеходные	70	35-45	3,50	2-4	250	60	2,25
пешеходно-транспортные	50	30-40	4,00	2	125	40	3,0
<b>Улицы и дороги местного значения</b>							
улицы в жилой застройке	40	15-25	3,00	2-3*	90	70	1,5
улицы и дороги в производственной зоне	50	15 – 25	3,50	2	90	60	1,5
парковые дороги	40		3,00	2	75	80	-

Проезды:							
основные	40	10-15	2,75	2	50	70	1,0
второстепенные	30	7-10	3,50	1	25	80	0,75
Пешеходные улицы:							
основные	-		1,00	по расчету	-	40	по проекту
второстепенные	-		0,75	то же	-	60	по проекту
Велосипедные дорожки	20		1,50	1 – 2	30	40	-

\* С учетом использования одной полосы для стоянок легковых автомобилей.

Примечание:

1. Ширина улиц и дорог определяется в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.) с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

2. В условиях реконструкции, а также в зонах с высокой градостроительной ценностью территории допускается снижать расчетную скорость движения для дорог скоростного и улиц непрерывного движения на 10 км/час с уменьшением радиусов кривых в плане и увеличением продольных уклонов.

3. Для движения автобусов и троллейбусов на магистральных улицах и дорогах в больших городских населенных пунктах следует предусматривать крайнюю полосу шириной 4 метра: для пропуска автобусов в часы «пик» при интенсивности более 40 единиц/час, а в условиях реконструкции – более 20 единиц/час допускается устройство обособленной проезжей части шириной 8-12 метров.

4. В ширину пешеходной части тротуаров и дорожек не включаются площади, необходимые для размещения киосков, скамеек и т.п.

В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 человек/час в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 метр.

При непосредственном примыкании тротуаров к стенам зданий, подпорным стенкам или оградкам следует увеличивать их ширину не менее чем на 0,5 метра.

5. Допускается предусматривать поэтапное достижение расчетных параметров магистральных улиц и дорог, транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов при обязательном резервировании территории для перспективного строительства.

6. В городских населенных пунктах, а также в условиях реконструкции и при организации одностороннего движения транспорта допускается использовать параметры магистральных улиц районного значения для проектирования магистральных улиц общегородского значения.

Требуемое расчетное количество парковочных мест  
для легковых автомобилей

Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха	Расчетная единица	Количество парковочных мест на расчетную единицу	
		2015 год	2025 год
Здания и сооружения			
Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения	100 работающих	28	38
Научные и проектные организации, учреждения высшего и среднего профессионального образования	то же	21	29
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	14	19
Дошкольные организации	1 объект	по заданию на проектирование, но не менее 2	
Школы	то же	то же	
Больницы	100 коек	7	10
Поликлиники	100 посещений	4	6
Предприятия бытового обслуживания	30 кв.метров общей площади	14	19
Спортивные объекты	100 мест	4	6
Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	100 мест или единовременных посетителей	21	29
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	10	13
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 кв.метров	100 кв.метров торговой площади	10	13
Рынки	50 торговых мест	35	48
Рестораны и кафе общегородского значения, клубы	100 мест	21	29
Гостиницы	то же	11	15

Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в часпик	21	29
Рекреационные территории и объекты отдыха			
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовремен- ных посетителей	28	38
Лесопарки и заповедники	то же	14	19
Базы кратковременного отдыха	то же	21	29
Береговые базы маломерного флота	то же	21	29
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 человек отдыхающих и обслуживаю- щего персонала	7	10
Гостиницы (туристские и курортные)	то же	21	29
Мотели и кемпинги	то же	по расчетной вместимости	
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в залах или единовремен- ных посетителей и персонала	14	19
Садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества	10 участков	14	19

**Примечание:**

1. Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка в соответствии с требованиями таблицы 98 исходя из количества парковочных мест.
2. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа парковочных мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 процентов.
3. Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 метров.
4. В населенных пунктах – центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом

обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 метров от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами СНиП, с учетом Республиканских нормативов градостроительного проектирования и нормативов проектирования, принятых органами местного самоуправления.

При этом при проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются парковочные места и (или) машино-места, запроектированные (имеющиеся) в гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства.

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

1.2.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры

Параметры объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, предназначенной для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов, рассчитываются в соответствии с нормами СНиП, с учетом Республиканских нормативов градостроительного проектирования и нормативов проектирования, принятых органами местного самоуправления.

1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 100000 кв.м. (10 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

## 2. КРТ-3. Зона комплексного развития застроенной территории

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с видами использования территориальных зон расположенных в границах территории комплексного развития

2.2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения выполняются по расчетным показателям предусмотренным для зоны комплексного развития незастроенной территории.

Примечание: При комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять нормативные требования заданием на проектирование по согласованиями местными органами архитектуры и градостроительства, органами государственного санитарно-эпидемиологического и природоохранного надзора и государственной пожарной службы. При этом необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 100000 кв.м. (10 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий,

строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.»;

Статья 49.8. Градостроительные регламенты. Зоны с особыми условиями использования территорий

*В зоны с особыми условиями использования территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение;*

#### 1. ТОУИ-КН. Территория объектов культурного наследия

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с видами использования территориальных зон расположенных в границах территории культурного наследия;

1.2. Режим использования территорий объектов культурного наследия регионального (республиканского) значения расположенных в городе Набережные Челны определяется статьей 50 настоящих Правил землепользования и застройки;

1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства - 100000 кв.м. (10 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

## 2. ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с видами использования территориальных зон расположенных в границах особо охраняемых природных территорий;

2.2. Режим использования особо охраняемых природных территорий расположенных в городе Набережные Челны определяется статьей 52 настоящих Правил землепользования и застройки;

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для вида разрешенного использования «жилая застройка» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5 для разрешенного вида использования «жилая застройка» соответствующей этажности.

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв.м. (1 га), минимальный размер земельного

участка – 100 кв.м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв.м.), предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Для территорий общего пользования - предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 1 метр;
- минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;
- минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;
- максимальный процент застройки участка – 50%.

Примечание: Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.»;

12) статью 51 изложить в следующей редакции:

«Статья 51. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий ограничений использования недвижимости, расположенной в этих зонах

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах Правил (Приложения №№ 1, 2, 3, 4), определяется:

- 1) градостроительными регламентами, определенными статьей 47 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (Приложение № 1), с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах (Приложения №№ 1, 2, 3, 4) Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.

Дальнейшее использование указанных объектов недвижимости определяются статьей 7 Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 5) Федеральный закон от 04 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- 6) Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
- 7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;
- 12) ГОСТ 17.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года №1790;
- 13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21 февраля 1991 года;
- 14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

1) виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур общественных обсуждений или публичных слушаний, в соответствии с Главой 8 Правил».

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные садовые и огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК (предельно допустимые концентрации) для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. 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.

6. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других 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 общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с Главой 8 Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

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

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

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

7. 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.

8. 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. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока. Для Нижнекамского водохранилища водоохранная зона принимается в 200 м.

9. 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 50 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 поселений 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.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон СО-1 – зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин, и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

11. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны санатория-профилактория «Жемчужина»:

*Первая зона округа (зона строгих ограничений)*

- постоянное и временное проживание граждан;
- строительство любых объектов, не связанных непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств санатория-профилактория, а также отвод земельных участков для строительства таких объектов в будущем;
- производство земляных работ или каких-либо действий, могущих оказывать вредное влияние на лечебные средства санатория и санитарное состояние территории;
- устройство свалок, поглощающих колодцев и сливных ям, проложение канализационных коллекторов через первую зону.

*Вторая зона округа (зона ограничений):*

В пределах зоны запрещается:

1. предоставлять земли санатория-профилактория в пользование для целей, не связанных с его развитием и благоустройством;

2. строительство и размещение промышленных, сельскохозяйственных, бытовых предприятий, а также объектов и сооружений, деятельность которых не связана с развитием санатория и несовместима с режимом II зоны;

3. разработка строительных материалов, производство горных работ, а также сведение естественного покрова на территориях, свободных от застройки;

4. размещение очистных сооружений, водонепроницаемых выгребов, полей орошения и подземной фильтрации, кладбищ;

5. загрязнение территории нечистотами, мусором, промышленными отходами и пр.;

6. размещение складов горюче-смазочных материалов, складов ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей и шламоприемников.

*Третья зона округа (зона наблюдения):*

1. использование территории зоны без соблюдения правил, установленных для округа санитарной охраны, нарушение которых может оказать вредное влияние на режим месторождения минеральных вод, а также ухудшить ландшафтно-климатические и санитарные условия лечебной местности;

2. сброс неочищенных сточных вод в р. Мелекеска;

3. размещение, строительство и расширение промышленных объектов, отрицательно влияющих на состояние атмосферного воздуха.

12. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной и горно-санитарной охраны месторождений пресных и минеральных вод ОАО «Булгар-пиво» и ООО «Булай»:

*Первый пояс зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения:*

1. посадка высокоствольных деревьев;

2. все виды строительства, не имеющего непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению сооружений скважины;

3. прокладка трубопроводов различного назначения,

4. размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

5. проживание людей;

6. применение ядохимикатов и удобрений.

*Второй и третий пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения:*

1. размещение кладбищ;

2. скотомогильников;

3. полей ассенизации и полей фильтрации;

4. навозохранилищ;

5. силосных траншей;

6. животноводческих и птицеводческих предприятий;

7. закачка отработанных вод в подземные горизонты;

8. подземное складирование твердых отходов и разработки недр земли;

9. бурение новых скважин и строительство без согласования с ТУ Роспотребнадзора по Тукаевскому району;

10. размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

### 11. рубка леса главного пользования и реконструкции.

*Первая зона округа горно-санитарной охраны минеральных подземных источников:*

1. проживание людей;
2. осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованием и использованием природных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях.

*Вторая зона округа горно-санитарной охраны минеральных подземных источников:*

1. размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов;
2. строительство новых и расширение действующих промышленных объектов, производство горных и других работ, не связанных непосредственно с освоением лечебно-оздоровительной местности;
3. строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;
4. размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и ГСМ;
5. строительство транзитных автомобильных дорог;
6. размещение коллективных стоянок автотранспорта без соответствующей системы очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;
7. строительство жилых домов, организация и обустройство садово-огороднических участков и палаточных туристических стоянок без централизованных систем водоснабжения и канализации;
8. размещение кладбищ и скотомогильников;
9. устройство поглощающих колодцев, полей орошения, подземной фильтрации и накопителей сточных вод;
10. складирование и захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;
11. массовый прогон и выпас скота;
12. использование минеральных удобрений и навозных стоков, применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками, использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов;
13. сброс сточных и дренажных вод в водные объекты, а также другие виды водопользования, отрицательно влияющие на санитарное и экологическое состояние этих объектов;
14. вырубка зеленых насаждений и др. использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов.

*Третья зона округа горно-санитарной охраны минеральных подземных источников:* ограничивается размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.»

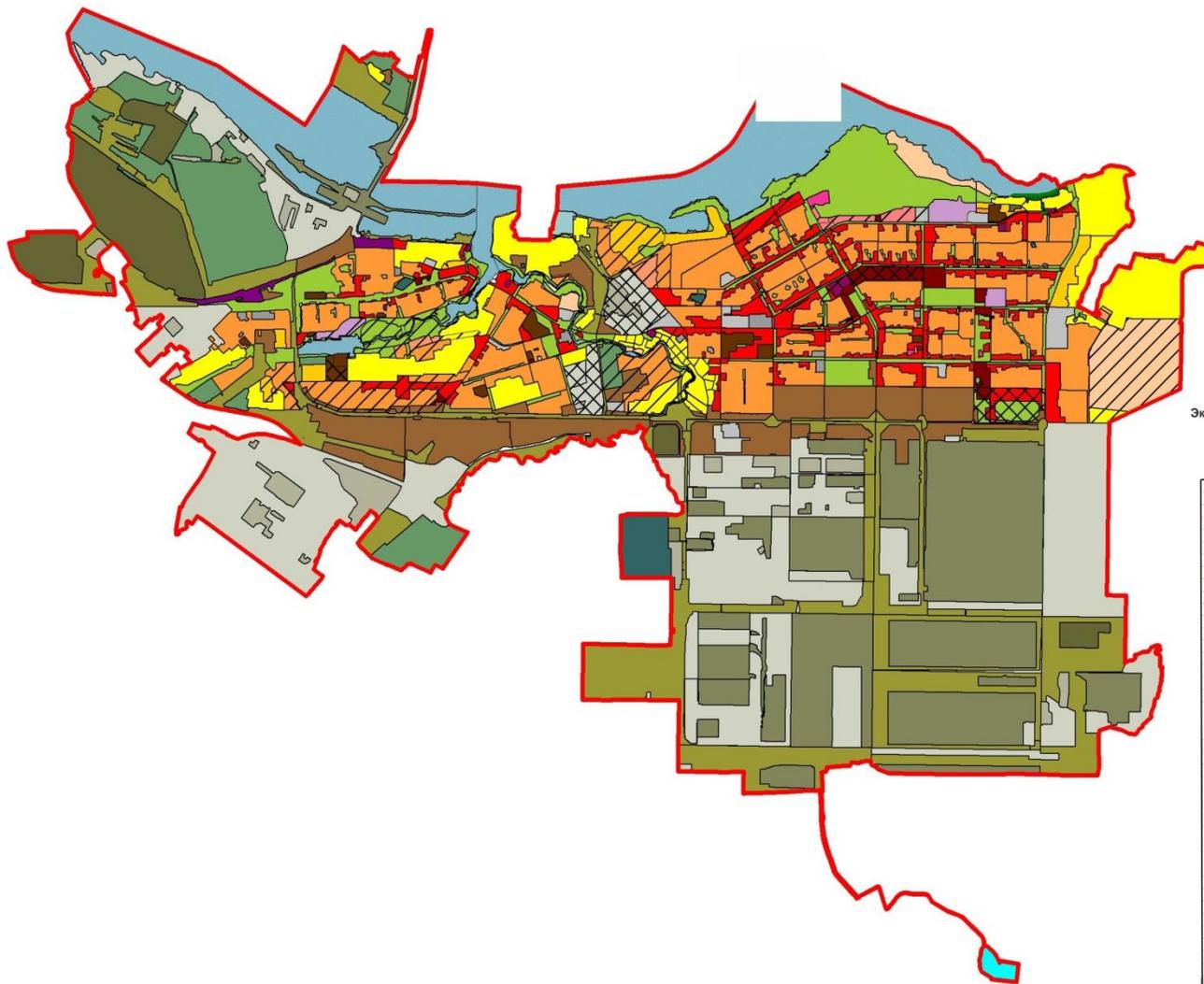
2. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Городского Совета по градостроительству, вопросам развития городской инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства.

Мэр города



Н.Г. Магдеев

## Карта градостроительного зонирования территории города Набережные Челны

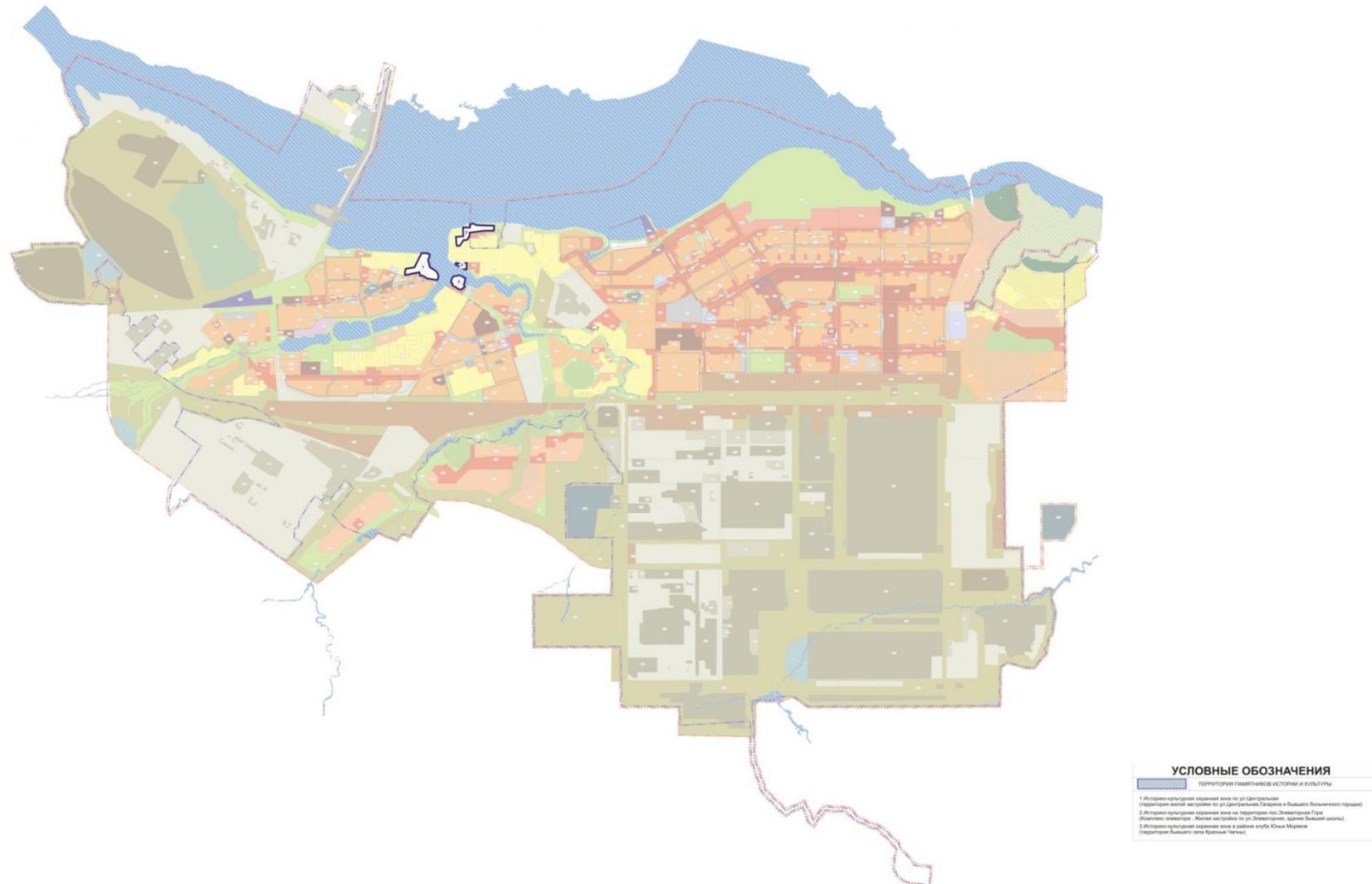


Экспликация к карте градостроительного зонирования территории города Набережные Челны

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

<b>ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>	
ЦД-1	зона делового центра
ЦД-2	зона обслуживания и деловой активности городского центра
ЦД-3	зона обслуживания и деловой активности местного значения
ЦД-4	зона деловой активности деловой территории
ЦД-5	зона деловой активности при транспортных узлах
ЦД-6	зона деловой активности периферийных территорий
ЦТ-1	зона рынков, оптовых торговых
ЦТ-2	зона оптовых торговых складов и мелкооптового производства
<b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЯЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ОСОБЫМИ ЗАДАЧАМИ</b>	
СП-1	зона учреждений здравоохранения
СП-2	зона высшего специального образования, научных учреждений и научных комплексов
СП-3	зона объектов культурно-зрелищного назначения
СП-4	зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
СП-5	зона объектов религиозного назначения
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-1	зона индивидуальных объектов жилой застройки
Ж-2	зона индивидуальных жилых застроек городского типа
Ж-3	зона смешанной застройки индивидуальными объектами, расположенными исключительно на территории одного квартала
Ж-4	зона малоэтажной и среднеэтажной смешанной жилой застройки
Ж-5	зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
Ж-6	зона высотной жилой застройки на территории особого назначения
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
СО-1	зона складов, складских помещений, сооружений
СО-2	зона складских сооружений
СО-3	зона ремонтных объектов с ограниченным доступом
СО-4	зона складских объектов с ограниченным доступом и производственной зоной
СО-5	зона складских объектов с ограниченным доступом в жилой зоне
СО-6	зона складских объектов
СО-7	зона складских объектов
СО-8	зона складских объектов
СО-9	зона складских объектов
<b>ПРОМЫШЛЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>	
ПК-1	зона промышленно-коммунальных объектов в границах квартала
ПК-2	зона промышленно-коммунальных объектов в границах квартала
ПК-3	зона промышленно-коммунальных объектов в границах квартала
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р-1	зона рекреационно-ландшафтных территорий
Р-2	зона коллективных садов и садово-огородных участков
Р-3	зона питомников, оранжерей и садово-паркового хозяйства
<b>ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО И УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	
КЗ-1	зона комплексного развития застроенной территории
КЗ-2	зона комплексного развития застроенной территории
<b>ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
ОКЗ-1	территория объектов культурного наследия
ОКЗ-2	земли особо охраняемых территорий

### Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия



Приложение № 3  
к Решению Городского Совета  
от 25 февраля 2019 г. № 30/7

### Карта санитарно-защитных зон производственных и иных объектов



